

Приложение
к решению Совета депутатов
Вяземского городского поселения
Вяземского района Смоленской
области от 30.05.2017 № 31
(в редакции решений Совета
депутатов Вяземского городского
поселения Вяземского района
Смоленской области от 01.11.2018
№ 107, от 01.11.2018 № 106,
от 21.02.2021 № 2, постановления
Администрации муниципального
образования «Вяземский район»
Смоленской области от 24.04.2023 №
692, постановления Администрации
муниципального образования
«Вяземский муниципальный округ»
Смоленской области от 04.06.2025
№ 1083)

ВЯЗЕМСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВЯЗЕМСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОРОД ВЯЗЬМА

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Том 3

397/01-36-2/2015-ПЗЗ-ПЗ

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

А. Текстовые материалы

Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений

Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Часть 3. Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий

Б. Графические материалы

Карта границ территориальных зон поселения

Карта границ зон с особыми условиями использования территории

Карта границ территорий объектов культурного наследия

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	2
А. Текстовые материалы	2
Б. Графические материалы.....	2
ОГЛАВЛЕНИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	8
Глава 1. Общие положения	8
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки8	
Статья 2. Назначение и правовые основания Правил землепользования и застройки.....	21
Статья 3. Структура Правил землепользования и застройки.....	22
Статья 4. Система градостроительных регламентов	23
Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки	23
Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.....	24
Статья 7. Действие «Правил» по отношению к ранее утвержденной в установленном порядке документации по территориальному планированию и планировке территории	24
Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	25
Статья 9. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту...25	
Глава 2. Порядок применения Правил землепользования и застройки.....	26
Статья 10. Сфера применения Правил землепользования и застройки	26
Статья 11. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	27
Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации.....	28
Статья 13. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	29
Глава 3. Особенности использования земельных участков	30
Статья 14. Право ограниченного пользования земельным участком (установление публичных сервитутов)	30
Статья 15. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.....	31
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	33
Статья 17. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	34
Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков.....	34
Статья 18. Подготовка документации по планировке территории.....	34
Статья 19. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков	36
Статья 20. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков.....	38
Статья 21. Градостроительная подготовка территорий.....	39
Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей.	40
Статья 23. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации	41
Статья 24. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.....	42
Статья 25. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации.....	42
Статья 26. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей	45

Статья 27. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации.....	45
Статья 28. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	46
Статья 29. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	48
Статья 30. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.....	48
Статья 31. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости	50
Глава 5. Положения о порядке предоставления и изъятия земельных участков	51
Общие положения	51
Статья 32. Порядок предоставления земельных участков, сформированных из состава земель государственной или муниципальной собственности.....	51
Статья 33. Предоставление земельных участков для размещения (установки) временных построек	51
Статья 34. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.....	52
Глава 6. Строительные изменения недвижимости	52
Статья 35. Право на строительные изменения недвижимости	52
Статья 36. Подготовка проектной документации.....	54
Статья 37. Согласование проектной документации.....	56
Статья 38. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	56
Статья 39. Порядок размещения инженерных коммуникаций	57
Статья 40. Разрешение на строительство.....	58
Статья 41. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства	58
Статья 42. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора ..	60
Статья 43. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	60
Глава 7. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки	61
Статья 44. Основания и порядок внесения изменений в Правила.....	61
Статья 45. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	62
Глава 8. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности	62
Статья 46. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	62
Статья 47. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	62
Глава 9. Контроль за использованием объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил	63
Статья 48. Контроль за использованием объектов недвижимости	63
Статья 49. Ответственность за нарушение Правил	64
ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	65
Глава 10. Градостроительное зонирование территории	65
Статья 50. Установление территориальных зон.....	65
Статья 51. Виды и кодовое обозначение территориальных зон	66
Глава 11. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков (тип 1).....	67
Статья 52. Общие положения.....	67
<i>Статья 53. Жилые зоны – Ж</i>	<i>68</i>
<i>Статья 54. Общественно-деловые зоны – ОД.....</i>	<i>88</i>
<i>Статья 55. Озелененные территории, зоны водного фонда – Р, ОТ,В</i>	<i>107</i>
<i>Статья 56. Производственные зоны – П</i>	<i>122</i>

<i>Статья 57. Зона транспортной инфраструктуры – ИТ</i>	127
<i>Статья 58. Зоны специального назначения – СП</i>	134
<i>Статья 59. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ</i>	140
ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	146
глава 12. зонирование с учётом особых условий использования территории	146
Статья 60. Состав зон с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)	146
Статья 61. Зоны охраны объектов культурного наследия	146
Статья 62. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими ограничениями...	149
Статья 63. Зоны влияния природно-техногенных факторов.....	153
Статья 64. Особенности размещения Линейных и точечных объектов инженерной инфраструктуры	156
Глава 13. Дополнительные Регламенты в зонах с особыми условиями использования территорий (тип 2)	161
Статья 65. Режимы содержания и использования территорий в зонах охраны объектов культурного наследия	161
Статья 66. Регламенты ограничений на использование территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями	163
Статья 67. Регламенты ограничений на использование территорий в зонах влияния природно-техногенных факторов.....	175
ПРИЛОЖЕНИЯ	177
1. Информационные источники регламентов (сводный перечень документов всех уровней)	178

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки г. Вязьмы (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Смоленской области и Вяземского городского поселения.

Правила разработаны в соответствии с муниципальным контрактом № 397/01-36-2 от 6 августа 2015 года.

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Правила разработаны на основе схемы (основного чертежа) «Генерального плана г. Вязьмы». Схема (основной чертеж) генерального плана используется в качестве основы для схемы градостроительного зонирования и представлена в составе настоящих Правил землепользования и застройки г. Вязьмы.

В Правилах обозначены главные принципиальные условия и требования к видам и формам использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и органами, ответственными за сохранение окружающей среды.

Разработка Правил не регламентируется специальной инструкцией, подобно тому, как регламентируется разработка градостроительной документации.

Непременным принципом разработки Правил является опора в вопросах зонирования и регламентации градостроительной деятельности только на действующую, утвержденную в установленном порядке документацию, как территориального планирования, так и нормативно-правовую.

Переход к регулированию на основе местного нормативного правового акта – Правил землепользования и застройки (в отличие от ведомственной, как правило, секретной градостроительной документации) – открывает ряд существенных возможностей:

- для граждан (отечественных и зарубежных) – беспрепятственно получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах города и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность города для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решений;

- для инвесторов и застройщиков – приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки (в виде права долгосрочной аренды или права собственности) в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса, до того как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования открывает дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличивает приток инвестиций в обустройство городской недвижимости;

- для собственников недвижимости – изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предустановленных пределах) в процессе его эксплуатации, сообразуясь с меняющейся конъюнктурой рынка. Выполнение этого требования позволяет

использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышая ее стоимость;

- для административных органов – четко разграничить полномочия и установить необходимые процедурные регламенты, снять неопределенность федерального и регионального законодательства применительно к конкретному месту, традициям сообщества, на правовой основе отстаивать интересы городского сообщества, намного эффективнее использовать судебные процедуры, опираясь на Правила как местный нормативный правовой акт;

- для органов, регулирующих различные подсистемы рынка недвижимости – использовать информацию, произведенную в рамках системы регулирования землепользования и застройки в части описания сформированных объектов недвижимости, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в системе оценки земли в целях налогообложения. Такая информационная связь позволит уменьшить содержательную неопределенность нормативных актов, регулирующих отдельные подсистемы рынка, повысить их взаимную согласованность и эффективность функционирования.

Разработка и введение в действие новой управленческой системы, особенно такой, как правовое зонирование, объединяющей, по крайней мере, три дисциплины – право, градостроительство и экономику – сложный процесс, требующий решения ряда нетрадиционных задач.

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки

В Правилах использованы следующие понятия и термины:

акт приёмки объекта капитального строительства – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приёмки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

береговая линия – граница водного объекта определяется для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера - по среднесезонному уровню вод в период, когда они не покрыты льдом.

благоустройство участка – комплекс мероприятий, обеспечивающих доступность маломобильных посетителей и включающих: создание искусственного ландшафта (озеленение), мощение дорожек, площадок, оград, открытых спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение территории;

благоустройство территории – устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение территории;

блокированный жилой дом – дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок (кроме блокированных жилых домов, состоящих из автономных жилых блоков, проектируемых по СНиП 31-02-2001).

виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

вид использования земельных участков, не соответствующий регламенту – вид использования земельных участков, который не включен в списки разрешённых для соответствующей территориальной зоны;

вновь выявленный объект культурного наследия – объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизой о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения

уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр об отказе в таком включении;

водоохранная зона – территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

водный объект – природный или искусственный водоём, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима;

временные здания и сооружения – здания и сооружения, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

вспомогательные виды разрешённого использования – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

генеральный план городского поселения, генеральный план поселения – вид документа территориального планирования муниципальных образований, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования городского поселения или поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

городское поселение – город или посёлок, в котором местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

городское поселение – городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

государственные градостроительные нормативы и правила – нормативно-технические документы, разработанные и утверждённые федеральным органом градостроительства и архитектуры или органом градостроительства и архитектуры субъекта Российской Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности;

государственный строительный надзор – надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов. Проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством (статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией;

государственный кадастровый учёт земельных участков – описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые

позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

государственный земельный кадастр – систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учёта земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов;

градорегулирование – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация – документация о планировании развития территории города (генеральный план города) или его частей (проекты планировки) и о застройке территории (проекты межевания, застройки или благоустройства);

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее сформированном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основание для выполнения проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

градостроительное заключение – информационный документ органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащий сведения о документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, устанавливающий перечень обязательных согласований, необходимых для принятия решения о возможности функционального использования объектов недвижимости

(земельных участков, объектов капитального строительства), предоставлении в собственность земельных участков;

градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительные изменения – изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

градостроительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый по форме, утверждённой Правительством Российской Федерации, и утверждаемый в составе документации по планировке территории, либо в виде отдельного документа, применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, земельным участкам;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

граница населенного пункта – внешние границы земель населенного пункта, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

границы водоохранных зон – границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – границы зон санитарной охраны в составе первого пояса (строгого режима), второго и третьего поясов (пояса ограничений), обеспечивающих санитарную охрану от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены;

границы охранных зон особо охраняемых природных территорий – границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые в особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства.

границы полосы отвода железных дорог – границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и др. и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта.

границы прибрежных зон (полос) – границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон

допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации;

границы санитарно-защитных зон – границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливается в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами. В границах санитарно-защитных зон устанавливается режим санитарной защиты от неблагоприятных воздействий. Размещение объектов в санитарно-защитной зоне осуществляется в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.

границы территорий объектов культурного наследия (памятников, ансамблей и достопримечательных мест) – границы земельных участков, непосредственно занимаемых памятниками, и связанные с ними исторически и функционально

дополнительный градостроительный регламент – дополнительные (по отношению к видам разрешённого использования недвижимости и параметрам разрешённого строительства) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, обеспечения безопасности жизни и здоровья людей.

допустимые изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое представляет интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приёмки работ;

застройщик – физическое или юридическое лицо, включая органы государственной власти и местного самоуправления, обладающее правами на земельный участок и обеспечивающее действия по подготовке проектной документации, получению разрешения на строительство, осуществлению строительства, приёмке построенного, реконструированного объекта в эксплуатацию, государственному учёту объекта и государственной регистрации прав собственности на этот объект;

земельный участок как объект градостроительной деятельности – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

зона (район) застройки – застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные документом территориального планирования планировочные границы и режим целевого функционального использования;

зоны санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемые Санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

зоны охраны объектов культурного наследия – территории с особыми условиями использования территории, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе

градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

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

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, водоёмы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия;

индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства жилых домов на праве личной собственности при непосредственном участии граждан или за их счёт;

индивидуальные застройщики (физические лица) – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций;

индивидуальный жилой дом – индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

индивидуальный земельный участок – земельный участок, примыкающий к индивидуальному жилому дому с непосредственным выходом на него;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий и сооружений по обеспечению пригодности территории для различных видов градостроительного использования (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, регулирование водотоков, создание и реконструкция водоёмов, строительство берегоукрепительных и противооползневых сооружений, защита территории от затопления и подтопления, благоустройство овражных территорий и т.д.);

изменение объектов недвижимости – изменение вида (видов) или параметров использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской или иной деятельности в целях достижения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестиционная деятельность – вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестор – гражданин или юридическое лицо, объединение юридических лиц, созданное на основе договора о совместной деятельности и не имеющее статуса юридического лица, государственный орган, орган местного самоуправления или иностранный субъект предпринимательской деятельности, осуществляющий капитальные

вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных или привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ;

инфраструктура транспортная – комплекс сооружений и коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории городского поселения;

инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие функционирование и развитие территории городского поселения;

инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование;

карта (схема) градостроительного зонирования (Карта границ территориальных зон поселения смотреть название в контракте) – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее капитальный ремонт) – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешение на реконструкцию объекта;

квартал (микрорайон) – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре городского поселения, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

комиссия по землепользованию и застройке (далее Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при Главе городского поселения, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, региональными законами, подзаконными актами муниципального образования с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

коэффициент строительного использования земельного участка (КИТ) – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Умножение значения

максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке (%);

коэффициент озеленения – отношение площади зелёных насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка (%);

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, проложенные надземным, наземным и подземным способом;

линии градостроительного регулирования – красные линии, границы земельных участков, линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки), границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющее место допустимо размещение объектов капитального строительства;

минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные для определённых видов использования. Строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта, не допускается;

малоэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно, с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

межевание объекта землеустройства – комплекс работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости, с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещении общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

населенный пункт – часть территории муниципального образования области, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения области. К населенным пунктам на территории Смоленской области относятся города, рабочие поселки, поселки, села, деревни.

новое строительство – строительство на новых площадях вновь создаваемых предприятий, зданий, сооружений, а также филиалов и новых производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе. Если строительство предприятия, здания, сооружения намечается осуществлять очередями, то к новому

строительству относятся первая и последующие очереди до ввода в действие всех запроектированных мощностей. К новому строительству относится также строительство на существующей площадке предприятия такой же или большей мощности, а также дополнительных мощностей взамен ликвидируемого;

муниципальное образование – муниципальный район, городское или сельское поселение, городское поселение.

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

общественные территории – территории функционально-планировочных образований, предназначенные для свободного доступа людей к объектам и комплексам объектов общественного назначения, для обеспечения пешеходных связей между указанными объектами и их комплексами, а также между ними, объектами общественного транспорта и местами для хранения, парковки автомобилей.

объекты недвижимости (недвижимость) – сформированные земельные участки и недра и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья, водные объекты, в отношении которых осуществляются имущественные правоотношения;

объекты капитального строительства – здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек и сооружений (киосков, навесов и других подобных построек);

объекты некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения);

ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или других вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

ограничения специального назначения на использование и застройку территории – ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Смоленской области и нормативными правовыми актами городского поселения в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

основные виды разрешённого использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве

разрешённых к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

отступ здания, сооружения (от границы участка) – расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;

отклонения от Правил – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешённого строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта 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 объекта культурного наследия;

параметры разрешённого строительного изменения объекта недвижимости – совокупность установленных в градостроительных регламентах ограничений предельных размеров земельных участков и зданий, строений, сооружений, а также отступов застройки и ее площади применительно к конкретной зоне;

план земельного участка – документ в составе проекта межевания, совмещенного проекта планировки и межевания либо проекта застройки, содержащий информацию о границах и разрешённом использовании спланированного земельного участка, используемый для подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка для государственных и муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, реконструкции;

подзона территориальной зоны – часть территориальной зоны, для которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструированных) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов.

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору строительного подряда с застройщиком, заказчиком работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны водоёма, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

проект границ земельного участка – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчёты, описания, проектный план (планы), в которых обосновывается и воспроизводится в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы формируемого земельного участка;

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

проект межевания территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

проект планировки территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

проект планировки территории линейного объекта – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта РФ, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

публичные слушания – форма непосредственного участия жителей города в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам градостроительной деятельности к планируемой к проведению на территории городского поселения;

разрешённое использование – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешённого строительства (в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ);

разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке.

разрешение на условно разрешённый вид использования – документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешённых настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны (в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ);

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд городского поселения – деятельность администрации района по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и правовому обеспечению их использования для размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд;

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

санитарный разрыв – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

собственники земельных участков – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

строительные изменения объектов недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

строительный контроль – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

строительство – возведение зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

территории общего пользования – не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

территории особого градостроительного контроля – части территории городского поселения, имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне исторического центра, общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей общегородского значения непрерывного движения, на которых при размещении (реконструкции) объектов, капитального строительства устанавливаются дополнительные требования в части архитектурно-строительного проектирования;

техническое задание – документ, регламентирующий градостроительные требования к документации по планировке территории;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

технические условия – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

усадебный жилой дом – многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

улично-дорожная сеть (УДС) – система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

условно разрешённые виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешённых к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого администрацией района в порядке, предусмотренном Правилами;

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

функциональное зонирование территории – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

функционально-планировочное образование – часть территории городского поселения, представляющая собой целостное градостроительное образование, для которого установлены территориальные границы и градостроительные регламенты, обеспечивающие комплекс социально-гарантированных условий жизнедеятельности в зависимости от функционального назначения территорий;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

хозяйственные постройки – расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этажность здания – число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Помимо понятий, приведенных в настоящей статье, в Правилах используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, связанных с регулированием землепользования и застройки.

Статья 2. Назначение и правовые основания Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки г. Вязьмы (далее по тексту – Правила) являются правовым документом, назначение и содержание которого определены ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в городе;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории города и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Правила разработаны в соответствии с федеральными законами:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ;
- Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ.

Установление Правил в соответствии со статьей 16 Федерального закона Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации отнесено к вопросам местного значения и осуществляется на основании Решения администрации Вяземского района.

Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов), органами местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность, а также для исполнения судебными органами (в качестве основания для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки).

Настоящие Правила регламентируют действия указанных субъектов градостроительных отношений, чьи полномочия определены Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 191-ФЗ в отношении:

- градостроительного зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом ограничений и параметрам строительного изменения земельных участков иных объектов недвижимости;
- разделения (межевания) городской территории на земельные участки, формируемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;
- разработки и согласования проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройство земельного участка;
- предоставления разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- подготовки оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- осуществления контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях правонарушений;
- обеспечения открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения изменений и дополнений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;
- иных действий связанных с регулированием землепользования и застройки.

Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

Статья 3. Структура Правил землепользования и застройки

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

1. Текстовые материалы Правил содержат три части:

Часть 1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений и дополнений — посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, вопросам отступления от них и внесения в них изменений.

Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования – содержит обоснование установления территориальных зон и регламенты разрешенного использования земельных участков, а также предельные параметры объектов капитального строительства в пределах этих участков;

Часть 3. Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий – содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о зонах распространения природных и техногенных факторов, создающих особые условия использования территорий.

2. Графические материалы Правил содержат схемы (карты), разработанные в электронном виде в программной среде ГИС MapInfo в масштабе основного чертежа генерального плана города (1:10000):

Карта границ территориальных зон поселения содержит границы территориальных зон различных видов, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешённого использования территории.

Карта границ зон с особыми условиями использования территории содержит сведения о распространении на территории Вяземского городского поселения факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков. Ввиду информационной загруженности данная схема оформлена в виде двух схем:

- **Карта границ зон с особыми условиями территории. Санитарно-гигиенические и экологические ограничения**

- **Карта границ зон с особыми условиями территории. Природоохранные ограничения**

Карта границ территорий объектов культурного наследия содержит информацию о выявленных на территории Вяземского городского поселения объектах культурного наследия.

Все материалы Правил изданы в бумажном и электронном виде.

Статья 4. Система градостроительных регламентов

Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью участков и используется в процессе возведения и эксплуатации объектов капитального строительства.

Правилами установлены два типа регламентов:

I тип – регламенты разрешённого использования земельного участка и объекта недвижимости. Содержат перечень видов использования участка, вытекающих из его функционального назначения, определённого градостроительной документацией.

II тип – регламенты градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории. Содержат перечень запретов и ограничений, обусловленных наличием в пределах территориальных зон факторов, перечисленных в главе 13 Правил.

Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

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

Администрация Вяземского района обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в администрации Вяземского района, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Вяземском городском поселении;

- предоставление администрацией Вяземского района физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению

необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, определенном Уставом Вяземского городского поселения.

Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие по поводу землепользования и застройки, физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию Вяземского района с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

К «иным действиям» в области землепользования и застройки относятся:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду на срок не более 5 лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования.

Статья 7. Действие «Правил» по отношению к ранее утвержденной в установленном порядке документации по территориальному планированию и планировке территории

Со дня вступления в силу настоящих Правил, документация по территориальному планированию и планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

После вступления в силу настоящих Правил Глава Администрации Вяземского района по представлению заключений Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения по следующим вопросам:

- о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план города с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе – в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке документации по территориальному планированию и планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Внесение изменений в генеральный план города, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Смоленской обл.) и планировки (применительно к территории Вяземского городского поселения), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории, не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены только в установленном законом порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;
- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;
- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

Использование объектов недвижимости, существовавших на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков, регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

Статья 9. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

-
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны (например, жилые, рекреационные территории,

больницы – в санитарно-защитной зоне, либо производственный объект, имеющий санитарную вредность, – среди жилищной застройки в центральной части города, либо полигон ТБО – в водоохраной зоне, либо кладбище – в прибрежной защитной полосе и т. п.);

- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, 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, объектов культурного наследия.

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

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих регламенту, 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 (пункт 10 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ).

Статус несоответствия придается объекту Постановлением Главы Администрации Вяземского района по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих федеральных (территориальных) надзорных органов.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Сфера применения Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории Вяземского городского поселения:

- подготовка на основе документов территориального планирования части Вяземского городского поселения проектов планировки и межевания отдельных его структурных единиц;

- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитуту;

- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Статья 11. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Органами, регулирующими землепользование и застройку в Вяземском городском поселении, являются:

- представительный орган – Совет депутатов Вяземского городского поселения, осуществляющий от имени населения Вяземского городского поселения права собственника в отношении муниципальных земель, определяющий в соответствии с земельным законодательством порядок распоряжения, а также предоставления и изъятия земельных участков на территории Вяземского городского поселения;

- исполнительно-распорядительный орган – администрация Вяземского района владеет, пользуется и распоряжается муниципальными землями в порядке, установленном Советом депутатов Вяземского городского поселения.

Органы местного самоуправления Вяземского городского поселения регулируют и контролируют землепользование и застройку на территории Вяземского городского поселения.

К полномочиям органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования,
- планирование использования земель, находящихся в муниципальной собственности, путем подготовки проектов планировки и межевания территории;
- подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков;
- подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений и дополнений;
- подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам для целей строительства и не связанных со строительством;
- выдача разрешения на строительство объекта и его ввод в эксплуатацию;
- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- принятие решений и заключение договоров о развитии застроенных территорий;
- осуществление контроля использования земель Вяземского городского поселения;
- обеспечение открытости и доступности информации о землепользовании и застройке для граждан и юридических лиц, а также их участия в обсуждении этих вопросов.

Регулирование и контроль землепользования и застройки осуществляют:

- администрация Вяземского района;
- иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать земельные отношения в Вяземском городском поселении.

В обязанности администрации Вяземского района по вопросам применения настоящих Правил входит:

- ведение схемы градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (градостроительного кадастра), включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- согласование градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам,
- предоставление по запросу администрации Вяземского района заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- предоставление разрешений на строительство;
- участие в приемке законченных строительством объектов;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;
- подготовка для Главы Вяземского городского поселения, Совета депутатов и Комиссии регулярных докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения в них дополнений и изменений.

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

- по запросу администрации Вяземского района представляют заключения по вопросам, вынесенным на публичные слушания;
- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством РФ и настоящими Правилами.

Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации

Для подготовки и установления Правил решением Главы Администрации Вяземского района создается «**Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**» (далее – Комиссия), которая обеспечивает подготовку, обсуждение, внесение на утверждение в Совет депутатов Вяземского городского поселения и установление Правил, а также внесение в них изменений и дополнений.

Комиссия осуществляет следующие действия:

- организация и проведение публичных слушаний по составу и содержанию Правил, а также по условно разрешенным видам и параметрам использования земельных участков в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ (статья 31, п.п. 12, 13, 14, 15);
- подготовка Главе городского поселения рекомендаций по результатам публичных слушаний, в том числе – рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации Главе Администрации Вяземского района по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- подготовка предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства и строительство объектов, требующих получения специальных согласований.

В состав Комиссии входят ответственные представители органов местного самоуправления и федеральных служб государственного контроля и надзора по Вяземскому городскому поселению Смоленской обл.

Статья 13. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

В соответствии со статьями 9, 11, 49 и 70.1 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством РФ. (Постановление Правительства РФ от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»).

Резервирование участков, предоставленных конкретным землепользователям, возможно только при отсутствии других вариантов размещения объектов капитального строительства, повлекшего необходимость изъятия земель.

Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- генерального плана, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ и настоящими Правилами.

Принимаемый по указанным основаниям акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- карту градостроительного зонирования, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом и проектом планировки;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц — собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и объектов недвижимости, на них расположенных.
- установленный срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей (в соответствии со статьей 70.1 п.3 Земельного кодекса срок резервирования не может превышать семь лет);
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования.

Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. №69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд влечет за собой последствия возможного ограничения прав собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков (в соответствии со ст. 56.1 Земельного кодекса РФ).

ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 14. Право ограниченного пользования земельным участком (установление публичных сервитутов)

Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков.

Сервитут может быть частным или публичным.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ устанавливается законом Российской Федерации, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации,

размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 15. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости физическими и юридическими лицами

Правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости – физические и юридические лица имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа разрешенных как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон.

Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учетом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором.

Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

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

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Вяземского городского поселения и Вяземского района, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Вяземского городского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

Применение правообладателями объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте, вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства осуществляется:

- 1) без подтверждения параметров в случаях:

если параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

если применение вспомогательного вида разрешенного использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и (или) условно разрешенных видов использования;

2) с подтверждением параметров вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства если изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектов зон охраны памятников истории и культуры, документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным видом;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом.

При этом изменение вида разрешенного использования в указанных случаях возможно без производства перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанных с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений, осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Перевод помещения из жилого в нежилое помещение, расположенное в жилом здании, возможен только в случаях, когда есть возможность устройства стоянки автотранспорта персонала вне проезжей части, а также за пределами придомовой территории. В многоквартирных домах – при одновременном наличии следующих условий и соблюдении следующих требований:

многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где регламентом предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений на нежилое;

обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

К заявлению могут прилагаться материалы в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

С учетом заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации Вяземского района.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешенный вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области, местных нормативов градостроительного проектирования Вяземского городского поселения, проектов зон охраны памятников истории и культуры и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

С учетом рекомендаций глава Администрации Вяземского района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций издает правовой акт о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в установленном порядке.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

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 17. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

К заявлению могут прилагаться материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Администрацию заявление о предоставлении такого разрешения.

Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

С учетом заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Администрации Вяземского района.

Глава Администрации Вяземского района в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое Главой Администрации Вяземского района решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 18. Подготовка документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории Вяземского городского поселения (далее - документация) осуществляется на основании Генерального плана города Вязьма, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Смоленской области, местных нормативов градостроительного проектирования Вяземского городского поселения, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов

культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Подготовка документации осуществляется уполномоченным органом администрации Вяземского района самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа, в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случаев комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства либо развития застроенной территории. Подготовка документации, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

Подготовка документации по планировке территории в границах соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории. В отношении земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, подготовка проекта планировки соответствующей территории и (или) проекта межевания соответствующей территории обеспечивается указанной некоммерческой организацией. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу, обеспечивается этим юридическим лицом.

В случае поступления в Администрацию Вяземского района заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от указанных выше лиц Глава Администрации Вяземского района в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений принимает правовой акт о подготовке документации по планировке территории.

Документация утверждается муниципальным правовым актом, изданным главой администрации Вяземского района.

Основанием для подготовки документации по планировке территории является издание правового акта о подготовке документации.

В изданном муниципальном правовом акте о подготовке документации по планировке территории, должны содержаться следующие сведения:

- место нахождения земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- сроки проведения работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

Муниципальный правовой акт о подготовке документации, изданный главой администрации Вяземского района, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации Вяземского района в сети Интернет.

Со дня опубликования правового акта о подготовке документации, изданного главой администрации Вяземского района, физические или юридические лица вправе представить в администрацию Вяземского района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этой документации.

Проверку документации, подготовленной на основании муниципального контракта либо за счет средств физических или юридических лиц, осуществляет соответствующий Комитет администрации Вяземского района (далее - Комитет). Такая проверка осуществляется в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям, установленным настоящей статьи.

Проверка осуществляется в течение 20 дней с момента получения Комитетом подготовленной документации. По результатам проверки Комитет принимает решение о направлении документации по планировке главе администрации Вяземского района для назначения публичных слушаний или решение об отклонении данной документации и направлении ее на доработку. В данном решении указываются причины отклонения, а также сроки доработки документации.

Не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний Комитет направляет главе администрации Вяземского района подготовленную документацию, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации Вяземского района с учетом заключения о результатах публичных слушаний издает правовой акт об утверждении документации по планировке или об ее отклонении и направлении документации на доработку. В данном решении указываются причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

Утвержденная документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном данной статьей.

В случае если физическое или юридическое лицо обратится с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных данной статьей, не требуется и администрация Вяземского района в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка, который утверждается правовым актом, изданным главой администрации Вяземского района.

Статья 19. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами городского поселения.

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- Главой администрации Вяземского района – в составе проектов межевания территории в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам в качестве образованных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

- Главным архитектором Вяземского района – в качестве самостоятельного документа (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые

планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных, и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила).

Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления от правообладателя земельного участка осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

- подготовки проектной документации объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 20. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков

Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- неразделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации.

- ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным

законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

Действия по градостроительной подготовке и образованию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

- выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;
- образование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 19 и 20 настоящих Правил.

Утвержденный Главой администрации Вяземского района в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для выноса границ земельного участка на местность, принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на образованные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки, а также для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьей 31 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;
- заинтересованных физических и юридических лиц.

Подготовленные и образованные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами администрации Вяземского района применительно к следующим случаям:

- градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

- градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
- градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;
- градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства;
- градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей.

Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в уполномоченное структурное подразделение с соответствующей заявкой. Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Вяземского района.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

Уполномоченное структурное подразделение в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать указание о возможности или невозможности выделения земельного участка, о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории.

В случае возможности выделения земельного участка должно содержать решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки:

- проекта межевания территории – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается;
- проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки – в иных случаях;
- предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством и данными Правилами

В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, заявитель обращается в Департамент имущественных отношений по предоставлению земельного участка для строительства. Предоставление земельного участка под строительство осуществляется в порядке, определенном действующим законодательством.

Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации и Смоленской обл.

Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством и градостроительным планом земельного участка обеспечивает:

- подготовку проектной документации;
- получение разрешения на строительство;
- получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию;
- регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации

Администрация Вяземского района в лице уполномоченного структурного подразделения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

Уполномоченное структурное подразделение организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного Главой администрации Вяземского района плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с уполномоченным структурным подразделением либо иным отраслевым структурным подразделением администрации Вяземского района физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает уполномоченное структурное подразделение либо иное отраслевое структурное подразделение администрации Вяземского района.

К указанному договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией (документацией о запросе котировок) могут прилагаться:

- решение уполномоченного структурного подразделения о способе действий по планировке территории путем подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;
- исходные данные.

Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласований, определенных заданием на выполнение работ;
- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством РФ настоящими Правилами.

Статья 24. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Собственники объектов капитального строительства могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных территорий путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;
- выполнения действий применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно-расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;
- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований законодательства о градостроительной деятельности о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 25. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации

Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления Главе администрации Вяземского района:

- предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

- предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

Решение о развитии застроенной территории принимается Главой администрации Вяземского района, в том числе с учётом предложений, определённых подпунктом 2 пункта 1. настоящей статьи, а также при наличии документального подтверждения, что создание объектов на застроенной территории содержит признаки точечного строительства.

Для целей настоящих Правил под «точечным строительством» в сформировавшейся градостроительной среде понимается:

- создание отдельно стоящих и (или) пристроенных объектов капитального строительства;

- реконструкция ранее созданных объектов с увеличением их общей площади более чем на 10 процентов, если создание и реконструкция указанных объектов не планировалась при разработке градостроительной документации (в том числе при утверждении проекта планировки территории), приводят к уплотнению существующей городской застройки, увеличению нагрузки на объекты соцкультбыта (школы, детские сады и др.), а также к увеличению нагрузки на инженерные сети.

Размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в границах генплана допускается в исключительных случаях, при соблюдении совокупности следующих условий:

- объектом капитального строительства является строительство объектов социальной инфраструктуры;

- наличие необходимости создания объекта капитального строительства в соответствии с программами развития Вяземского городского поселения;

- наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;

- обеспеченность планируемого к созданию объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой;

- наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к созданию объекта капитального строительства;

- соответствие планируемого к созданию объекта капитального строительства архитектурному облику существующей застройки.

Запрещается размещение объектов капитального строительства на благоустроенных и озелененных территориях, на придомовых территориях сохраняемой, не подлежащей уплотнению, опорной жилой застройки.

Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

- градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

- местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

- заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

- документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

- утверждённой Советом депутатов Вяземского городского поселения адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

- перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, их площадь.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, необходимо устанавливать требования, указанные в части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном статьей 46 настоящих Правил.

После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46¹, 46² и 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Администрация Вяземского района может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы, которая может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет депутатов Вяземского городского поселения;

- подготовки в соответствии с генеральным планом, планом реализации генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 26. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в уполномоченное структурное подразделение.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом администрации Вяземского района.

В приложении к заявлению указываются:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану города, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

Уполномоченное структурное подразделение в течение 7 рабочих дней со дня регистрации заявки подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану города, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

- отклонить заявление – по причине его несоответствия генеральному плану, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
- поддержать инициативу заявителя. В этом случае предоставление земельного участка заявителю осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 27. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации

Администрация Вяземского района участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 33 настоящих Правил;
- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей уполномоченного структурного подразделения.

Уполномоченное структурное подразделение в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации генерального плана города, настоящих Правил, вправе:

- самостоятельно подготавливать проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, а в случае разработки в составе проекта планировки проекта межевания территории - границы земельных участков и предложения по установлению публичных сервитутов;

- обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 28. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- администрации Вяземского района, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой администрации Вяземского городского поселения, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;
- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме;
- уполномоченным структурным подразделением.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;
- соблюдения прав третьих лиц путём запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории, помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям уполномоченным структурным подразделением и вынесению на публичные слушания.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение Главой Вяземского городского поселения.

Администрация Вяземского района может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой Вяземского городского поселения;

Уполномоченное структурное подразделение обеспечивает реализацию инициатив администрации Вяземского района в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;
- подготовки решения по подготовке проектов межевания территории для размещения муниципального заказа на проведение данных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 29. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

Градостроительную подготовку земель общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляют уполномоченное структурное подразделение администрации самостоятельно, либо путем заключения договоров (муниципальных контрактов) по подготовке документации по планировке территорий путем размещения муниципального заказа на проведение данных работ, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, разработанными в порядке определенном статьей 19 настоящих Правил.

В соответствии с законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации и на них не распространяется действие регламентов использования территории.

Статья 30. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется действующим законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным структурным подразделением администрации, в том числе – путем привлечения организаций, которые, в соответствии с законодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;
- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- уполномоченного структурного подразделения – в случаях подготовки по инициативе администрации Вяземского района территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам;
- физических и юридических лиц – в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства;

- правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Администрация Вяземского района вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности, предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Собственники земельных участков, объектов капитального строительства и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, вместе с документацией по планировке территории направляют в уполномоченное структурное подразделение обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Уполномоченное структурное подразделение в срок не более 15 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

- техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
- последствия предлагаемых технических решений в части неущемления прав третьих лиц, владеющих смежно-расположенными земельными участками.

В случае направления положительного заключения:

- собственники земельных участков, объектов капитального строительства учитывают содержащиеся в заключении уполномоченного структурного подразделения рекомендации при подготовке проектной документации, а уполномоченное структурное подразделение проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;
- лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, учитывают содержащиеся в заключение уполномоченного структурного подразделения рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае направления мотивированного отрицательного заключения, собственники земельных участков, объектов капитального строительства и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства лица, вправе обжаловать заключение уполномоченного структурного подразделения в судебном порядке.

Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы о:

- подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, созданию новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей

инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;
- в уполномоченное структурное подразделение – в случае наличия муниципального правового акта о предоставлении уполномоченному структурному подразделению полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в уполномоченное структурное подразделение об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Уполномоченное структурное подразделение самостоятельно или через другое ответственное за данный вопрос структурное подразделение Администрации Вяземского района обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, муниципальными правовыми актами.

Порядок подготовки и форма соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

Статья 31. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности в границах Вяземского городского поселения могут быть переданы администрацией Вяземского района физическим и юридическим лицам для строительства в собственность или в аренду при условии, что на момент передачи указанных прав участки сформированы как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлены:

- разрешенные виды использования (градостроительный регламент);

- необходимые ограничения и параметры строительных изменений;
- границы.

Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости проводятся Администрацией Вяземского района в соответствии с действующим Положением.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Общие положения

Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Смоленской обл.

Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

Статья 32. Порядок предоставления земельных участков, сформированных из состава земель государственной или муниципальной собственности

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного Кодекса.

Статья 33. Предоставление земельных участков для размещения (установки) временных построек

Предоставление земельных участков для размещения (установки) временных построек осуществляется в соответствии с земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, и (или) участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется администрацией Вяземского района.

Земельные участки под размещение (установку) временных построек предоставляются гражданам и юридическим лицам в аренду на срок не более 11 месяцев без права приобретения земельных участков в собственность.

Граждане и юридические лица, заинтересованные в размещении временного объекта обращаются в администрацию Вяземского района.

Заявления граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для размещения на территории города временных объектов с указанием места размещения объекта, вида деятельности, а также приложенной копией документов, удостоверяющих

личность гражданина или подтверждающих государственную регистрацию юридического лица, поступают в уполномоченное структурное подразделение.

Участки предоставляются в аренду в соответствии со ст. 39.6 Земельного Кодекса

Статья 34. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами Вяземского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения, автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах Вяземского городского поселения;

- необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка иных объектов недвижимости осуществляется администрацией Вяземского района при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

- генеральным планом Вяземского городского поселения или его части;
- документацией по планировке отдельных территорий в границах генплана;
- адресной инвестиционной программой в границах генплана,
- решением органа местного самоуправления о признании аварийным(ми) и подлежащим(ми) сносу многоквартирного(ых) дома(ов), расположенного(ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- иными документами в соответствии с действующим законодательством.

Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 35. Право на строительные изменения недвижимости

Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством.

Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях, предусмотренных пунктом 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а именно:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства ;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом ;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства ;
- 6) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр

Также разрешение на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьёй 11 Закона Смоленской области «О градостроительной деятельности на территории Смоленской области», а именно:

- 1) строительства гаражей, хозяйственных строений и иных подсобных строений и сооружений вспомогательного использования на земельном участке, предоставленном физическому лицу для индивидуального жилищного строительства, садоводства, дачного хозяйства, а также для личного подсобного хозяйства на приусадебном участке;
- 2) строительства малых архитектурных форм и элементов благоустройства, расположенных на земельных участках общего пользования;
- 3) строительства бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющихся источником централизованного водоснабжения;
- 4) строительства и реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения и связанных с ними сооружений от места присоединения к системам коммунальной инфраструктуры до строящихся или реконструируемых объектов, расположенных на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- 5) строительства и реконструкции водопроводов и водоводов внутренним диаметром до 100 миллиметров включительно;
- 6) строительства и реконструкции линейных сооружений канализации (в том числе ливневой) и водоотведения внутренним диаметром до 200 миллиметров включительно, напорных сетей канализации внутренним диаметром до 100 миллиметров включительно;
- 7) строительства и реконструкции линий электропередачи классом напряжения до 20 киловольт включительно, трансформаторных

- подстанций, распределительных пунктов и иного предназначенного для осуществления передачи электрической энергии оборудования;
- 8) строительства и реконструкции газопроводов-вводов до 0,005 мегапаскаля включительно, газопроводов среднего давления до 0,3 мегапаскаля и протяженностью до 50 метров включительно;
 - 9) строительства и реконструкции тепловых сетей всех видов, включая сети горячего водоснабжения, протяженностью до 150 метров включительно;
 - 10) строительства и реконструкции линий радиофикации, линий и сооружений связи, за исключением вышек сотовой связи;
 - 11) реконструкции водопроводов и водоводов, линейных сооружений канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, напорных сетей канализации, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, распределительных пунктов и иного предназначенного для осуществления передачи электрической энергии оборудования, газопроводов с давлением до 0,3 мегапаскаля включительно, тепловых сетей всех видов, включая сети горячего водоснабжения, в случае, если для их реконструкции не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон.

-

Кроме того, не требуется разрешения на строительство при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т. д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

Статья 36. Подготовка проектной документации

Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определен Градостроительным кодексом РФ, глава 6.

Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- местными нормативами после их принятия;
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, должны соответствовать требованиям законодательства и несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, предназначенным для проживания одной семьи).

Материалы, содержащиеся в проектной документации, являются одним из оснований для выдачи разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности, когда разрешение на строительство не требуется.

Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, создаваемым или реконструируемым в границах образованного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83 и статьёй 31 настоящих Правил.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий в порядке, определенном муниципальным правовым актом.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в 30-дневный срок подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Уполномоченный отраслевой (функциональный) орган не позднее, чем за 30 дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Состав проектной документации определяется статьей 48 Градостроительного кодекса РФ, а состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Статья 37. Согласование проектной документации

Проектная документация подлежит согласованию с администрацией Вяземского района в порядке, определенном муниципальным правовым актом.

Проектная документация, разработанная на объекты капитального строительства, размещение которых будет осуществляться на территории объекта культурного наследия или в зонах охраны объекта культурного наследия подлежит согласованию с уполномоченным органом культуры и искусству Смоленской области.

В целях разработки и соблюдения единой сети инженерно-транспортной инфраструктуры городского поселения администрацией Вяземского района согласовываются:

- проекты развития магистральных коммуникаций города в целом;
- проекты застройки микрорайонов;
- проекты строительства улиц, площадей, в которых одновременно решаются вопросы присоединения к магистральным сетям и внутреннего их размещения;
- проекты строительства отдельных инженерных объектов или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства.

Размещение надземных и наземных инженерных коммуникаций должно быть согласовано до начала проектирования с администрацией Вяземского района.

Трассы, выбранные проектной организацией, до разработки рабочих чертежей согласовываются с администрацией Вяземского района после рассмотрения их на градостроительном совете.

Статья 38. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой документации, подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации, указанной в части 2, 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственная экспертиза проектной документации и результаты инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом

исполнительной власти Смоленской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, или подведомственным органом — государственными бюджетными или автономными учреждениями, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий подлежат государственной экспертизе независимо от источников ее финансирования и формы собственности на объекты капитального строительства, для которых она разрабатывается.

Статья 39. Порядок размещения инженерных коммуникаций

Подземные инженерные коммуникации на территории городского поселения следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами.

На улицах с интенсивным движением транспорта и пешеходов, на перекрёстках улиц, когда это является технически и экономически целесообразным, надлежит устраивать общий проходной коллектор для укладки в них различных подземных коммуникаций. Проектирование коллекторов следует осуществлять с учётом перспективы развития сетей с соблюдением технических регламентов. Допускается совместное подземное размещение трубопроводов оборотного водоснабжения, тепловых сетей и газопроводов с технологическими трубопроводами, независимо от параметров теплоносителя и параметров среды в технологических трубопроводах.

Допускается совместное размещение в общих каналах и тоннелях трубопроводов легко воспламеняющихся жидкостей с напорными сетями водопровода (кроме противопожарного) и напорной канализации.

Не допускается совместное размещение в канале и тоннеле:

- газопроводов горючих газов с кабелями силовыми и освещения за исключением освещения самого канала или тоннеля;
- трубопроводов тепловых сетей с газопроводами сжиженного газа, с трубопроводами легковоспламеняющихся веществ и стоков бытовой канализации;
- трубопроводов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей с силовыми кабелями и кабелями связи, с сетями противопожарного водопровода и самотечной канализации.

Прокладка новых и переустройство существующих подземных инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, до начала или в период реконструкции проездов, площадей и улиц, после чего в течение трёх лет не допускается никаких плановых работ со вскрытием дорожного покрытия (за исключением аварийных работ).

Запрещается всякое перемещение существующих инженерных коммуникаций без предварительного согласования с уполномоченным отраслевым (функциональным) органом и сетедержателями.

Разрешения на прокладку подземных инженерных коммуникаций, проходящих по строящейся или подлежащей реконструкции улице и не реализованные до окончания строительства (реконструкции) аннулируются.

Работы по прокладке новых коммуникаций должны производиться беспрепятственно, если они были ранее зарезервированы, по согласованию с владельцем или землепользователем территории. Ремонт существующих коммуникаций осуществляется беспрепятственно.

В случае, если землепользователь возражает против прокладки ранее запроектированных инженерных коммуникаций, их вынос за границы земельного участка (перепроектирование и строительство, при наличии такой возможности) осуществляется за его счёт.

Землепользователь (балансодержатель сети) обязан по требованию сетедержателей, выдающих технические условия, при технической возможности присоединять к своим сетям новых потребителей и решать с ними на договорных условиях возмещение затрат на эксплуатацию и ремонт общих участков сетей.

Параллельная прокладка одноимённых сетей от одной точки подключения допускается в исключительном случае.

Владелец или землепользователь обязан обеспечить возможность доступа к инженерным коммуникациям.

Статья 40. Разрешение на строительство

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

Разрешение на строительство выдается соответствующим органом администрации Вяземского района, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и другими федеральными законами.

Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Порядок выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 41. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности безопасности таких объектов, регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории города Вязьма обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения (застройщики).

Право на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства может быть реализовано на основании проектной документации, подготовленной, согласованной и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при наличии разрешения на строительство, выданного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Смоленской области.

Лица, осуществляющие в установленных законодательством случаях строительство без разрешения на строительство, обязаны соблюдать требования градостроительного законодательства, включая требования установленных настоящими

Правилами градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, требования технических регламентов, в том числе о соблюдении требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей.

До начала строительства застройщик (подрядчик, генподрядчик) обязан обустроить площадку в объеме следующих мероприятий:

- установить по периметру площадки временное ограждение, установить информационный щит размером не менее чем 3х4 м с указанием застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока окончания строительства, после чего предъявить площадку уполномоченному структурному подразделению;

- строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены;

- складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий;

- пожарную безопасность на строительной площадке, участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ;

- электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии с действующими нормами или техническими регламентами;

- запрещается возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек, непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны, и территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с генпланом объекта строительства.

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

Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, тепловодов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства и малых архитектурных форм, геодезических и других знаков. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

В соответствии с действующими правилами охраны подземных коммуникаций исполнитель работ должен заблаговременно вызвать на место работ представителей организаций, эксплуатирующих действующие подземные коммуникации и сооружения и совместно с ними на месте определить на местности и нанести на рабочие чертежи фактическое положение действующих подземных коммуникаций и сооружений.

Представители эксплуатирующих организаций вручают подрядчику предписания о мерах по обеспечению сохранности действующих подземных коммуникаций и сооружений и о необходимости вызова их для освидетельствования скрытых работ и на момент обратной засыпки выемок.

В случае если владелец неизвестной коммуникации не выявлен, вызывается представитель органа местного самоуправления, который принимает решение о

привлечении необходимых служб. При необходимости в проектную документацию должны быть внесены изменения в установленном порядке.

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

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

Разрешение на строительство после истечения срока консервации продолжает действовать, если его срок не истек и не изменены проектные решения.

В случае нарушения градостроительных и строительных норм и правил к зданиям, строениям, сооружениям, строительство и возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 42. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора

В процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Вязьмы проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 43. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает уполномоченный орган администрации Вяземского района, за исключением случаев, предусмотренных нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Порядок выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 44. Основания и порядок внесения изменений в Правила

Решение о внесении изменений в Правила принимается Главой Вяземского городского поселения.

Основаниями для рассмотрения Главой Вяземского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки утвержденному генеральному плану городского поселения;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
- необходимость включения в Правила дополнительных и уточняющих положений о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

- федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органы исполнительной власти Смоленской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органы местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Вяземского городского поселения;
- физические или юридические лица в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил:
 - земельные участки и объекты капитального строительства неэффективно используются;
 - причиняется вред правообладателям земельных участков;
 - снижается стоимость земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется главе администрации Вяземского района. В течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении с указанием причин отклонения, и направляет заключение Главе Вяземского городского поселения.

Глава Вяземского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта документа о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Порядок внесения изменений в Правила предусмотрен статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 45. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания проводятся с целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие правовых актов по землепользованию и застройке.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Вяземского городского поселения и нормативными правовыми актами Вяземского городского Совета депутатов с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

ГЛАВА 8. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 46. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов власти субъекта Федерации и местного самоуправления, физических и юридических лиц, причастных к градостроительной деятельности достоверными сведениями о состоянии территории и землеустройстве в границах городского поселения.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является администрация Вяземского района.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Статья 47. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 56) в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе копии следующих документов и материалов:

Сведения:

- о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории;
- о схемах территориального планирования Смоленской области в части, касающейся территории Вяземского городского поселения;
- о генеральном плане города;
- о настоящих Правилах, внесении в них изменений;
- о документации по планировке территории;
- об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
- об изъятии земельных участков и резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;
- о геодезических и картографических материалах.

Дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, содержащие:

- градостроительный план земельного участка;
- результаты инженерных изысканий;
- сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения;
- разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
- заключение государственной экспертизы проектной документации;
- разрешение на строительство;
- решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
- акт приемки объекта капитального строительства;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
- иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Смоленской области о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами.

Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 9. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 48. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым, в соответствии с действующим законодательством, предоставлены такие полномочия.

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории городского поселения осуществляется органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном решением Совета депутатов городского поселения.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 49. Ответственность за нарушение Правил

Нарушение правил застройки земельных участков

Правила землепользования и застройки на территории городского поселения определяют целевое и разрешённое использование участков земли - то есть, в соответствии с целью, сформулированной при создании земельного участка. Правила дифференцируют - какие участки подлежат застройке, а какие - нет, а также - что именно можно строить на данной территории. Основная задача настоящих Правил землепользования и застройки – упрощение и ускорение решения вопросов, касающихся разрешённого использования земельных участков.

Помимо Правил, законодательством предусмотрена ответственность за их нарушение - *гражданская, административная, дисциплинарная и уголовная ответственность* за совершение действий, идущих вразрез с правилами землепользования и застройки территорий.

Гражданская ответственность за нарушение правил застройки земельных участков

Возмещение имущественного ущерба либо вреда, причиненного жизни или здоровью людей, осуществляется в установленном гражданским законодательством порядке. При этом в Гражданском кодексе российской Федерации установлены общие основания ответственности и полный объем возмещения. А статьи Градостроительного кодекса предусматривают нормы, которые дополняют и развивают положения Гражданского кодекса применительно к порядку возмещения вреда, причиненного жизни либо здоровью физических лиц, а также их имуществу на различных стадиях градостроительной деятельности.

Административная ответственность за нарушение правил застройки земельных участков

Административная ответственность предусмотрена при нарушении установленного порядка строительства объектов, приемки и ввода их в эксплуатацию:

- за строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения - в том числе, жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства - предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;
- за нарушение правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию (в том числе, при заселении жилых домов и использовании гражданских и производственных объектов без оформления документов о вводе в эксплуатацию в установленном порядке) предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;
- нарушение порядка выдачи технических заданий и разрешений на строительство влечет наложение административного штрафа на должностных лиц;
- за нарушение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства - при выполнении инженерных изысканий, проектных, строительно-монтажных работ, а также при производстве строительных материалов, конструкций и изделий. На граждан и должностных лиц в этом случае может быть наложен административный штраф. У юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, может быть административно приостановлена деятельность до 90 суток, или наложен штраф;
- несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов влечет наложение административного штрафа;

- за проектирование, строительство, изготовление, приобретение, установку или эксплуатацию радиоэлектронных средств и (или) высокочастотных устройств без специального разрешения (лицензии), если такое разрешение или такая лицензия обязательны и т. д.

Дисциплинарная и уголовная ответственность за нарушение правил застройки земельных участков

Согласно Трудовому кодексу, дисциплинарная ответственность налагается в порядке служебной подчиненности по месту трудовой деятельности виновного. Такая ответственность может быть применена к рабочим и служащим за неисполнение ими своих должностных обязанностей, ставших следствием нарушения градостроительного законодательства.

Если несоблюдение градостроительных норм и правил застройки земельных участков повлекло тяжкие последствия - такие, как причинение вреда здоровью людей или их гибель, причинение крупного имущественного ущерба, то эти действия подпадают под состав преступления, предусмотренного статьями Уголовного кодекса РФ (далее - УК РФ), и значит, виновник может быть привлечен к уголовной ответственности.

ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 50. Установление территориальных зон

Для целей адресного применения настоящих Правил вводится градостроительное зонирование, т. е. деление городского поселения на территориальные зоны с установлением правового режима использования земельных участков в пределах каждого вида зон через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ.

Границы территориальных зон установлены с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров планируемого развития, определённых Генеральным планом г. Вязьмы
- сложившейся планировки территории и планируемых изменений ее в соответствии с утверждёнными проектами планировки;
- требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах;
- требований о взаимной безопасности (непричинения друг другу вреда) объектов недвижимости, расположенных на соседствующих участках.

Границы территориальных зон установлены:

- по осевым линиям и линиям застройки улиц, дорог и магистралей,
- по границам земельных участков,
- по естественным границам природных объектов с учётом целесообразности их применения в каждом конкретном случае.

Статья 51. Виды и кодовое обозначение территориальных зон

Принятые коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости (по сборнику классификаторов, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков).

Виды и состав территориальных зон, а также их кодовое обозначение приведены ниже.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Виды территориальных зон	Состав территориальных зон
Жилая застройка Ж	Ж1 – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (9 этажей и выше) Ж2 – Среднеэтажная жилая застройка (до 8 этажей включительно) Ж3 – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (до 4 этажей, включая мансардный) Ж4 – Индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка (до 3 этажей включительно)
Общественно-деловые зоны ОД	ОД1 – многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности общегородского значения ОД2 – торговые комплексы, рынки ОД3 – больницы и стационарные учреждения здравоохранения ОД4 – объекты науки, высшего и среднего специального образования ОД5 – спортивно-зрелищные комплексы
Озелененные территории, зоны водного фонда Р, ОТ, В	Р1 – озелененные территории общего пользования Р2 – лесопарки, парки ОТ1 – открытые природные пространства ОТ2 – озелененные территории специального назначения В – зона водного фонда
Производственные зоны П	П1 – производственные и коммунально-складские предприятия III- V класса опасности (защитная зона 300-50м) П2 – производственные и коммунально-складские предприятия IV- V класса опасности (защитная зона 100-50м) П3 – производственные и коммунально-складские предприятия V класса опасности (защитная зона 50м)
Зоны транспортной инфраструктуры ИТ	ИТ1 – полоса отвода железной дороги ИТ2 – зона транспортной инфраструктуры
Зоны специального назначения СП	СП1 – режимные объекты (в том числе водозаборы) СП2 – кладбища СП3 – очистные сооружения канализации

Зоны сельскохозяйст- венного использования СХ	СХ1 – ведение садоводства, ведение дачного хозяйства СХ2 - ведение огородничества
--	--

ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ТИП 1)

Статья 52. Общие положения

В регламентах перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генпланом города или сложившейся ситуацией.

Территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях города, адресован один вид регламента целевого использования.

В регламентах выделены три вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства по степени разрешения относительно главной функции:

«Основной» – основной вид использования земельных участков и объектов капитального строительства: виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов;

«Вспомогательный» – вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

«Условно разрешенный» – условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства: виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе *основных* и *вспомогательных* видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения согласований.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе *условно разрешенных* означает, что для его применения необходимо получение

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, выдача которого осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе *вспомогательных* видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляется совместно с ним на территории одного земельного участка.

Допускается размещение вспомогательных видов использования на самостоятельных земельных участках, обслуживающих два и более земельных участка, на которых осуществляются основные виды использования.

Применение видов использования земельных участков, не указанных в градостроительном регламенте в качестве разрешенных, не допускается, за исключением случая, когда такие виды использования признаются аналогичными видам разрешенного использования, указанным в составе градостроительного регламента, по последствиям их применения для характеристик городской среды. Заключение об указанной аналогии представляет администрация Вяземского района. При этом необходимо данный вид использования привести в соответствие с «Классификатором видов разрешённого использования земельных участков».

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Статья 53. Жилые зоны – Ж

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции с этой целью подлежат застройке жилыми домами многоэтажными (9 этажей и выше), средней этажности (до 8 этажей включительно), малоэтажными многоквартирными домами (до 4 этажей, включая мансардный), блокированными домами и индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей включительно).

Ж1. Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше)

Зона многоэтажной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки и включает в себя участки территорий, определенных генеральным планом для размещения этого вида застройки.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

Для территориальной зоны «Многоэтажная жилая застройка» (буквенное обозначение Ж1), в части *видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1		
<i>Отношение к главной функции</i>	<i>Вид разрешенного использования территории</i>	<i>Код</i>
Основные виды разрешенного использования¹	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
Вспомогательные виды разрешенного использования²	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны	12.0.1

¹ Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

² Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1		
	транспортных средств	
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.	12.0.2
Условно разрешенные виды использования³	Дома социального обслуживания Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
	Оказание социальной помощи населению Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
	Оказание услуг связи Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
	Общежития Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
	Объекты культурно-досуговой деятельности Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	Цирки и зверинцы Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
	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
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
	Деловое управление Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с	4.1

³ Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ.

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1		
	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)	
	Бытовое обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
	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
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Хранение автотранспорта Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Размещение гаражей для собственных нужд Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению

б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;

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

а) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

в) минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до стен зданий, строений, сооружений при выполнении требований пунктов а) и б) настоящей статьи устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 5 метров;
- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 25 метров;
- для учреждений образования и воспитания, на прочие улицы и проезды общего пользования, - 15 метров;
- для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра;
- для прочих зданий - 0 метров.

г) по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах;

д) жилые здания с расположенными в них предприятиями питания должны размещаться на расстоянии не менее 5 м от красной линии.

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

а) минимальное количество этажей жилых домов – 9;

б) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

5. Иные показатели:

а) При расчете площади земельного участка многоэтажной жилой застройки можно воспользоваться формулой (носят рекомендательный характер):

$$S_{\min} = S \times Y,$$

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилищной обеспеченности 18 кв. м/чел., удельный показатель земельной доли принимается не менее 0,92. При другой расчетной жилищной обеспеченности удельный показатель рассчитывается по формуле:

$$Y = \frac{Y_{\text{з.д.}} \times 18}{N},$$

где Y з.д. - показатель земельной доли при жилищной обеспеченности 18 кв. м/чел.;

H – планируемая жилищная обеспеченность.

б) противопожарные расстояния между зданиями - согласно действующему законодательству;

в) коэффициент застройки⁴, определяемый как отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка – не более 0,4, в условиях реконструкции – 0,6;

г) коэффициент плотности застройки⁵, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка – не более 1,2, в условиях реконструкции – 1,6.

Ограничения:

Допускается размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 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.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах. В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

Ж2. Среднеэтажная жилая застройка (до 8 этажей включительно)

Зона среднеэтажной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки и включает в себя участки территорий, определенных генеральным планом для размещения этого вида застройки.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

Для территориальной зоны «Среднеэтажная жилая застройка» (буквенное обозначение Ж2), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж2		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;	2.5

⁴ Коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) (согласно СП 42.13330.2011 Приложение Г (обязательное))

⁵ Коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала), (согласно СП 42.13330.2011 Приложение Г (обязательное))

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж2		
	благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Дома социального обслуживания Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
	Оказание социальной помощи населению Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам	3.2.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж2		
	оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	
	Оказание услуг связи Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
	Общежития Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
	Объекты культурно-досуговой деятельности Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	Цирки и зверинцы Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
	Религиозное использование Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7
	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
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
	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
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Бытовое обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж2		
	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
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Хранение автотранспорта Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
	Размещение гаражей для собственных нужд Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны Ж2

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;

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

а) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

в) минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до стен зданий, строений, сооружений при выполнении требований пунктов а) и б) настоящей статьи устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 5 метров;

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 25 метров;
- для учреждений образования и воспитания, на прочие улицы и проезды общего пользования, - 15 метров;
- для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра;
- для прочих зданий - 0 метров.

г) по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах;

д) жилые здания с расположенными в них предприятиями питания должны размещаться на расстоянии не менее 5 м от красной линии.

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

- а) минимальное количество этажей надземной части жилых домов – 5 этажей;
- б) максимальное количество этажей надземной части зданий – 8 этажей, включая мансардный

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

5. Иные показатели:

а) При расчете площади земельного участка среднеэтажной жилой застройки можно воспользоваться формулой (носит рекомендательный характер):

$$S_{\text{min}} = S \times Y,$$

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилищной обеспеченности 18 кв. м/чел., удельный показатель земельной доли принимается не менее 0,92. При другой расчетной жилищной обеспеченности удельный показатель рассчитывается по формуле:

$$Y = \frac{Y_{\text{з.д.}} \times 18}{N},$$

где Y з.д. - показатель земельной доли при жилищной обеспеченности 18 кв. м/чел.;

N – планируемая жилищная обеспеченность.

б) коэффициент застройки, определяемый как отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка – не более 0,4;

в) коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка – не более 0,8.

г) противопожарные расстояния между зданиями - согласно действующему законодательству;

д) иные показатели - согласно действующему законодательству.

Ограничения:

Допускается размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 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.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах. В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

ЖЗ. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (до 4 этажей включая мансардный)

Зона малоэтажной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов и включает в себя участки территорий, определенных генеральным планом для размещения этого вида застройки.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

Для территориальной зоны «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (буквенное обозначение ЖЗ), в части *видов разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖЗ		
<i>Отношение к главной функции</i>	<i>Вид разрешенного использования территории</i>	<i>Код</i>
Основные виды разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах	12.0.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖЗ		
	населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Дома социального обслуживания Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
	Оказание социальной помощи населению Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
	Оказание услуг связи Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
	Общежития Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
	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
	Объекты культурно-досуговой деятельности Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	Цирки и зверинцы Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖЗ		
	Государственное управление Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Бытовое обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
	Религиозное использование Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7
	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
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Хранение автотранспорта Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
	Деловое управление Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с	4.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖЗ		
	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)	
	Размещение гаражей для собственных нужд Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны ЖЗ

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;

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

а) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

в) минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до стен зданий, строений, сооружений при выполнении требований пунктов а) и б) настоящей статьи устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 5 метров;
- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 25 метров;
- для учреждений образования и воспитания, на прочие улицы и проезды общего пользования, - 15 метров;
- для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра;
- для прочих зданий - 0 метров.

г) по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах;

д) жилые здания с расположенными в них предприятиями питания должны размещаться на расстоянии не менее 5м от красной линии.

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

- а) максимальное количество этажей надземной части зданий – 4 этажа включая мансардный.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

5. Иные показатели:

а) При расчете площади земельного участка малоэтажной многоквартирной жилой застройки можно воспользоваться формулой:

$$S_{\min} = S \times Y,$$

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилищной обеспеченности 18 кв. м/чел., удельный показатель земельной доли принимается не менее 0,92. При другой расчетной жилищной обеспеченности удельный показатель рассчитывается по формуле:

$$Y = \frac{Y_{з.д.} \times 18}{N},$$

где Y з.д. - показатель земельной доли при жилищной обеспеченности 18 кв. м/чел.;

N – планируемая жилищная обеспеченность.

б) коэффициент застройки, определяемый как отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка – не более 0,4;

в) коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка – не более 0,8.

г) противопожарные расстояния между зданиями - согласно действующему законодательству;

д) иные показатели - согласно действующему законодательству.

Ограничения:

Допускается размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 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.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах. В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

Ж4. Индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка (до 3 этажей включительно)

Код по классификатору – 2.1 (Для индивидуального жилищного строительства) и 2.3 (Блокированная жилая застройка)

Зона предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах, предусматривает развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанной территории, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Режим использования придомовых участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

Для территориальной зоны «Индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка» (буквенное обозначение Ж4), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж4		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
	Блокированная жилая застройка Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм,	12.0.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж4		
	некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
Условно разрешенные виды использования	Дома социального обслуживания Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
	Оказание социальной помощи населению Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
	Оказание услуг связи Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
	Общежития Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
	Объекты культурно-досуговой деятельности Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	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
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов,	3.1.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж4		
	линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Бытовое обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
	Хранение автотранспорта Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
	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
	Размещение гаражей для собственных нужд Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
	Ведение огородничества Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны Ж4

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 300 кв.м.
- б) минимальная площадь земельного участка для размещения блок-секции блокированного жилого дома - 300 кв.м.;
- в) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 1200 кв.м.
- г) максимальная площадь земельного участка для размещения блок-секции блокированного жилого дома - 1 000 кв.м.;
- д) предельно допустимый размер земельного участка для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома, образуемого в том числе при перераспределении, разделе, объединении – 1490 кв.м.;
- е) для размещения объектов иных видов разрешённого использования – не подлежит ограничению;
- ж) минимальная площадь для участков огородничества – 0,02 га;
- з) максимальная площадь для участков огородничества – 0,06 га.

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

- а) отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до основного и вспомогательных строений – не менее 5м. для улиц и не менее 3м. для проездов (или в соответствии со сложившейся линией застройки);
- б) в случае примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) – 0 метров;
- в) отступ от границ земельного участка до:
 - основного строения – не менее 3-х м;
 - вспомогательных строений (хозблок, гараж, беседка, баня, теплица, оранжерея, отдельно стоящие навесы с мангалами и барбекю и т.п.) – не менее 1-го м;
 - открытой стоянки автомобиля(ей) – не менее 1-го м;
 - постройки для содержания скота и птицы – не менее 4-х м;
 - стволов высокорослых деревьев – не менее 4-х м;
 - стволов среднерослых деревьев – не менее 2-х м;
 - кустарника – не менее 1-го м.

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

- а) максимальное количество этажей надземной части основных строений – 3 этажа;
- б) высота вспомогательных строений:
 - высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;
 - до конька скатной кровли – не более 7 м.
- в) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- г) все вспомогательные строения, кроме бань, выполняются одноэтажными. В банях, используемых в оздоровительно-рекреационных целях, допускается строительство второго этажа. Высота здания бани, в этом случае, не должна превышать 10 м. до конька скатной кровли.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) максимальный процент застройки в границах земельного участка 65%;

5. Иные показатели:

- а) пожарный просвет между строениями (основными и вспомогательными) на соседних земельных участках определяется в зависимости от степени огнестойкости применяемых строительных материалов и составляет 6 – 15 метров;

б) расстояние (отступ) между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.);

в) при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок;

г) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков с учетом противопожарных требований;

д) допускается блокировка вспомогательных строений к основному строению. При этом отступ основного строения от границы земельного участка со стороны пристроенного вспомогательного строения может составлять 1 метр при условии, что над пристроенным вспомогательным строением не располагаются помещения основного строения. При блокировке основного строения с постройкой для содержания скота и птицы:

- постройка для содержания скота и птицы должна иметь обособленный вход;
- расстояние между входом в основное (жилое) строение и входом в постройку для содержания скота и птицы должно составлять не менее 7-ми метров.

е) при новом строительстве допускается блокировка жилых домов на смежных придомовых земельных участках по взаимному согласованию домовладельцев с учетом противопожарных требований;

ж) требования к оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией;

з) ограждение земельных участков устанавливается по красным линиям улиц высотой до 2,0 метров, в том числе по магистральным улицам, по согласованию с отделом жилищно-коммунального хозяйства, дорожного строительства, транспорта и связи Администрации района;

и) по межевым границам земельных участков устанавливаются решетчатые или сетчатые ограждения (иные типы ограждения устанавливать по взаимному согласию между землепользователями смежных участков) высотой от 1,2 м до 1,8 м;

к) лицевые (уличные) заборы должны быть окрашены в цвет, устанавливаемый отделом жилищно-коммунального хозяйства, дорожного строительства, транспорта и связи Администрации района;

л) процент озелененных территорий в границах участка ИЖС – не менее 25%;

Ограничения:

Допускается размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.6, 4.4, 4.6, 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.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах. В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного

оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать со стороны улиц не допускается.

Размещение рекламы не допускается на ограждениях участка, дома, строения.

В территориальной зоне Ж4 допускается образование земельных участков с видом разрешенного использования «ведение огородничества» строго в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими ограничениями, установленными пунктом 2 статьи 60 настоящих Правил.

Статья 54. Общественно-деловые зоны – ОД

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и республиканского значения.

Структура и типология общественных центров обслуживания, объектов в общественно-деловой зоне и видов обслуживания зависит от их размещения в структуре города.

ОД1. Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности общегородского значения

Зона размещения объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

Для территориальной зоны «Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности общегородского значения» (буквенное обозначение ОД1), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Государственное управление Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
	Представительская деятельность Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2
	Объекты культурно-досуговой деятельности Размещение зданий, предназначенных для размещения	3.6.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1		
	музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	
	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	Цирки и зверинцы Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
	Деловое управление Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
	Банковская и страховая деятельность Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	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 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь	4.4

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1		
	которых составляет до 5000 кв.м	
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	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
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
	Ветеринарное обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
	Приюты для животных Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1		
	Осуществление религиозных обрядов Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
	Религиозное управление и образование Размещение зданий, 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, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
	Предпринимательство Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0
	Развлекательные мероприятия Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
	Проведение азартных игр Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2
	Проведение азартных игр в игорных зонах Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где 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
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
	Историко-культурная деятельность Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия,	9.3

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1		
	хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Рынки Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1		
	Среднее и высшее профессиональное образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.2
	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
	Проведение научных исследований Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
	Проведение научных испытаний Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9.3
	Заправка транспортных средств Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
	Обеспечение дорожного отдыха Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1		
	Автомобильные мойки Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
	Ремонт автомобилей Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
	Склад Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны ОД1

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальный размер земельного участка - не подлежит ограничению;
- б) максимальный размер земельного участка - не подлежит ограничению.

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

- а) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость по границам сопряжённых земельных участков, но не менее 3м.,
- б) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений без окон – 0 м.;
- в) от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования – 0м.;
- г) расстояние от учреждений образования и воспитания до красных линий магистральных улиц – 25 м., до прочих улиц и проездов общего пользования – 15м.;

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

а) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - не подлежит ограничению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит ограничению;

5. Иные показатели:

а) коэффициент застройки, определяемый как отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка – не более 1.0;

б) коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка – не более 3.0.

в) иные параметры в соответствии с действующим законодательством

ОД2. Торговые комплексы, рынки

Зона размещения объектов торговли, рынков.

Для территориальной зоны «Торговые комплексы, рынки» (буквенное обозначение ОД2), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД2		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Предпринимательство Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности	4.0
	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 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
	Рынки Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
	Выставочно-ярмарочная деятельность Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для	4.10

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД2		
	обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Развлекательные мероприятия Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
	Проведение азартных игр Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2
	Проведение азартных игр в игорных зонах Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного	4.8.3

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД2		
	питания для посетителей игорных зон	
	Банковская и страховая деятельность Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	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
	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
	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
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальный размер земельного участка не подлежит ограничению;
- б) максимальный размер земельного участка не подлежит ограничению;

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

- а) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость по границам сопряжённых земельных участков, но не менее 3м;
- б) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений без окон – 0 м.;
- в) от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов – 0м.

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

а) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит ограничению;

5. Иные показатели:

а) размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения следует принимать следующие:

- торговые центры местного значения на один объект от 0,4-1,3 га в зависимости от числа обслуживаемого населения;
- розничная торговля – 2-8 м² участка на 1 м² торговой площади в зависимости от величины торговой площади;
- рыночный комплекс: 14 м² – при торговой площади комплекса до 600 м², 7 м² – при торговой площади комплекса до 3000 м²;
- мелкооптовый рынок, ярмарка, база продовольственной и овощной продукции – по заданию на проектирование;
- общественное питание – 10-25 м² участка на посадочное место;
- бытовое обслуживание: 30-40 м² участка на рабочее одно рабочее место на предприятиях свыше 150 рабочих мест, 80-100 м² – на предприятиях до 150 рабочих мест;
- благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка.

б) иные параметры в соответствии с действующим законодательством.

ОДЗ. Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения

Зона размещения больниц и других стационарных учреждений здравоохранения.

Для территориальной зоны «Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения» (буквенное обозначение ОДЗ), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 7.

Таблица 7

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОДЗ		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
	Стационарное медицинское обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие	3.4.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОДЗ		
	оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	
	Медицинские организации особого назначения Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патологоанатомической экспертизы (морги)	3.4.3
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Осуществление религиозных обрядов Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
	Религиозное управление и образование Размещение зданий, 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, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОДЗ		
	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
	Дома социального обслуживания Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
	Оказание социальной помощи населению Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
	Оказание услуг связи Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
	Общежития Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
	Воздушный транспорт Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	7.4

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны ОДЗ

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальный размер земельного участка не подлежит ограничению;
- б) максимальный размер земельного участка не подлежит ограничению.

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

- а) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений без окон – 3м;
- б) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений с окнами по границам сопряжённых земельных участков – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость, но не менее 3 метров;
- в) от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов – 0м.

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

- а) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

5. Иные показатели:

- а) рекомендуемая вместимость комплекса расположенных на одной площадке учреждений или отдельного объекта здравоохранения в черте городской застройки не должна превышать 1000 коек;
- б) специализированные больницы (комплексы) вместимостью более 1000 коек, а также стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в том числе туберкулезные, онкологические, кожно-венерические), следует размещать не ближе 500 м от жилой застройки;
- в) при наличии санитарной зоны специализированного лечебного объекта более 500 м следует размещать его за пределами городской застройки;
- г) размер земельного участка стационарных лечебных учреждений на одну койку в зависимости от вместимости от 300 м² до 60 м², в условиях реконструкции возможно уменьшение на 25%, в пригородной зоне увеличение на 15-40% в зависимости от типа учреждения;
- д) высота лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений не должна превышать 9-ти этажей, для детских, психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц – не выше 5-ти этажей и не ниже III степени огнестойкости;
- е) площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 60% территории больницы;
- ж) деревья должны размещаться на расстоянии от здания – не менее 15 м, кустарники – не менее 5 м;
- з) площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м;
- и) коэффициент застройки, определяемый как отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка – не более 0,8;
- к) коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка – не более 2,4.

л) иные параметры в соответствии с действующим законодательством.

ОД4. Объекты науки, высшего и среднего специального образования

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

Для территориальной зоны «Объекты науки, высшего и среднего специального образования» (буквенное обозначение ОД4), в части *видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 8.

Таблица 8

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД4		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
	Среднее и высшее профессиональное образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.2
	Объекты культурно-досуговой деятельности Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	Цирки и зверинцы Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские	3.9.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД4		
	метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	
	Проведение научных исследований Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
	Проведение научных испытаний Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9.3
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	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

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД4		
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Предпринимательство Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности	4.0
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	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

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны ОД4

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальный размер земельного участка не подлежит ограничению;
- б) максимальный размер земельного участка не подлежит ограничению.

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

- а) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений без окон – 3м;
- б) от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость по границам сопряжённых земельных участков, по границам земельных участков, отделённых территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 3 метров;
- в) от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования – 0м;
- г) расстояние от учреждений образования и воспитания до красных линий магистральных улиц – 25 м., до прочих улиц и проездов общего пользования – 15м.

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

- а) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 9 этажей.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

5. Иные показатели:

- а) минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц – 50 м;
- б) площадь озеленения участка ВУЗа или НИИ – не менее 40% территории

в) размеры земельного участка на одно место:

- высшие учебные заведения: 20-70 м², в зависимости от профиля, в условиях реконструкции размер участка может быть уменьшен на 40%, при кооперированном размещении нескольких учебных заведений на одном участке – уменьшение до 20%, для институтов повышения квалификации и заочных вузов соответственно профилю-с коэффициентом 0,5;

- средние специальные учебные заведения: 1,4-4,6 м² (в указанные размеры участков не входят территории общежитий и опытных полей учебных полигонов), в условиях реконструкции для учебных заведений гуманитарного профиля возможно уменьшение на 30%, для сельскохозяйственного профиля – увеличение, но не более чем на 50%;

- учреждения профессионального образования: 50-75 м² в зависимости от вместимости, в условиях реконструкции размер участка может быть уменьшен на 50%;

г) коэффициент застройки, определяемый как отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка – не более 0,8;

д) коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка – не более 2,4.

е) иные параметры в соответствии с действующим законодательством.

ОД5. Спортивно-зрелищные комплексы

Зона размещения спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

Для территориальной зоны «Спортивно-зрелищные комплексы» (буквенное обозначение ОД5), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 9.

Таблица 9

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД5		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
	Обеспечение занятий спортом в помещениях Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
	Площадки для занятий спортом Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
	Оборудованные площадки для занятий спортом Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
	Водный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
	Авиационный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов	5.1.6

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД5		
	спорта и хранения соответствующего инвентаря)	
	Спортивные базы Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7
	Спорт Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 – 5.1.7	5.1
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Выставочно-ярмарочная деятельность Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Магазины Размещение объектов капитального строительства,	4.4

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД5		
	предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны ОД5

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

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

- а) от границ земельных участков до стен зданий, строений и сооружений без окон – 3м;
- б) от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость по границам сопряжённых земельных участков, по границам земельных участков, отделённых территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 3 метров;
- в) от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов – 0м.

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

а) обосновывается в проектной документации, в том числе при подготовке схемы планировочной организации земельного участка.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
- б) коэффициент застройки, определяемый как отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка – не более 0,8;
- в) коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка – не более 2,4.

5. Иные показатели:

- а) размер земельного участка спортивных сооружений в соответствии с заданием на проектирование;
- б) иные параметры в соответствии с действующим законодательством.

Статья 55. Озелененные территории, зоны водного фонда – Р, ОТ, В

Р1. Озелененные территории общего пользования

Озелененные территории общего пользования – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде городских парков, садов, скверов, бульваров, набережных, пригородных рекреационных парков, других мест кратковременного отдыха

населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Для территориальной зоны «Озелененные территории общего пользования» (буквенное обозначение Р1), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 10.

Таблица 10

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р1		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	Природно-познавательный туризм Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
	Причалы для маломерных судов Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
	Поля для гольфа или конных прогулок Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5
	Историко-культурная деятельность Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также	9.3

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р1		
	хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	
	Общее пользование водными объектами Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
	Гидротехнические сооружения Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	-	-
Условно разрешенные виды использования	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
	Обеспечение занятий спортом в помещениях Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
	Площадки для занятий спортом Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
	Оборудованные площадки для занятий спортом Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
	Водный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для	5.1.5

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р1		
	организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	
	Авиационный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6
	Спортивные базы Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7
	Туристическое обслуживание Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
	Охота и рыбалка Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
	Осуществление религиозных обрядов Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
	Религиозное управление и образование Размещение зданий, 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, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Р1

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальные размеры земельных участков не подлежат ограничению
- б) максимальные размеры участков не подлежат ограничению

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

- а) минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат ограничению;

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

- а) высота зданий не должна превышать 8 м;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 7%;

5. Иные показатели:

При размещении парков, бульваров, скверов, садов участки с существующими насаждениями и водоемами максимально сохраняются.

Минимальные размеры площади принимаются, га: городских парков – 15, парков планировочных районов – 10, садов жилых зон – 3, скверов – 0,5. Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Городской парк – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения.

Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):

- зеленые насаждения и водоемы – 65-70,
- аллеи, дорожки, площадки – 25-28,
- сооружения и застройка – 5-7.

Величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией;

- высота зданий для обслуживания посетителей не должна превышать 8 м; высота парковых сооружений - аттракционов – не ограничивается;
- площадь застройки не должна превышать 7% территории парка;
- расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;

- автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машино-мест на 100 одновременных посетителей;

- размеры земельных участков автостоянок (без площади подъездов и разделительных полос зеленых насаждений) на одно место:

- для легковых автомобилей – 25 м²,
- автобусов – 40 м²,
- велосипедов – 0,9 м²;

Сад – озелененная территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения, размером, как правило, от 3-х до 5 га.

- структура использования территории сада может быть следующей (% от общей площади сада):

- зеленые насаждения и водоемы – 80-90,
- аллеи, дорожки, площадки – 8-15
- сооружения и застройка – 2-5;

- величина территории сада в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

Бульвар – озелененная территория линейной формы, расположенная, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенная для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

- ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей, размещаемых:
 - по оси улиц – не менее 18 м,
 - с одной стороны между проезжей частью и застройкой – 10 м;
- минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3;
- высота зданий не более 6 м;
- бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения;
- на бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Сквер – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га:

- структура использования территории сквера может быть следующей (% от общей площади):
 - на городских улицах и площадях:
 - территории зеленых насаждений и водоемов – 60-75,
 - аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 40-25;
 - в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями:
 - территории зеленых насаждений и водоемов – 70-80, аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 30-20;
 - ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

Для маломобильных групп населения:

- ширина дорожек при встречном движении инвалидов на креслах-колясках – не менее 1,8 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок);
- продольный уклон при движении не должен превышать 5%, при устройстве съездов с тротуаров около зданий и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10% на протяжении не более 10 м;
- поперечный уклон пути движения следует принимать 1-2%;
- покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие – в исключительных случаях;
- на территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

Р2. Лесопарки

Лесопарки создаются на базе существующих лесов как дополнение к нормируемой суммарной площади озелененных территорий общего пользования.

Лесопарк – это лесной массив, предназначенный для отдыха в условиях свободного режима пользования, территория которого благоустроена с сохранением природных ландшафтов и природной среды.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных массивов, для создания экологически чистой окружающей среды и организации мест отдыха.

Для территориальной зоны «Лесопарки» (буквенное обозначение Р2), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 11.

Таблица 11

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р2		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Парки культуры и отдыха Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
	Природно-познавательный туризм Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
	Причалы для маломерных судов Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
	Поля для гольфа или конных прогулок Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5
	Историко-культурная деятельность Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
	Общее пользование водными объектами Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
	Гидротехнические сооружения Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных,	12.0.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р2		
	конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
	Обеспечение занятий спортом в помещениях Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
	Площадки для занятий спортом Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
	Оборудованные площадки для занятий спортом Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
	Водный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
	Авиационный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6
	Спортивные базы Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7
	Туристическое обслуживание Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р2		
	Охота и рыбалка Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны Р2

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению.

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

а) не подлежат ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) не подлежат ограничению

5. Иные показатели:

а) в лесопарковой зоне запрещается размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений;

б) рекреационное использование с учетом допустимых нагрузок на ландшафт (4-24 чел/га) в зависимости от устойчивости насаждений и благоустройства территории;

в) оптимальные плотности посетителей:

в активных зонах отдыха до 24 чел/га,

в зонах эпизодической посещаемости 4-5 чел/га;

г) благоустройство (организация дорожно-тропиночной сети, площадок для отдыха):

- типы покрытия дорог: бетонные, асфальтированные, набивные, грунтовые;

- ширина дорог в зависимости от интенсивности движения по ним и условий эксплуатации: 3,5-10 м;

- ширина дорожек с одной полосой движения 0,75 м, при двухстороннем движении – 1,5 м;

- расстояния при размещении крупных групп деревьев друг от друга 3-4 диаметра от их крон;
- д) иные параметры в соответствии с действующим законодательством.

ОТ1. Открытые природные пространства

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Для территориальной зоны «Открытые природные пространства» (буквенное обозначение ОТ1), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 12.

Таблица 12

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОТ1		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Природно-познавательный туризм Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
	Причалы для маломерных судов Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
	Поля для гольфа или конных прогулок Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5
	Историко-культурная деятельность Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
	Общее пользование водными объектами Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОТ1		
	Гидротехнические сооружения Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
	Обеспечение занятий спортом в помещениях Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
	Площадки для занятий спортом Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
	Оборудованные площадки для занятий спортом Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
	Водный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
	Авиационный спорт Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6
	Спортивные базы Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОТ1		
	Охота и рыбалка Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	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
	Туристическое обслуживание Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны ОТ1

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) не подлежит ограничению

5. Иные показатели:

а) иные параметры в соответствии с действующим законодательством.

ОТ2. Озелененные территории специального назначения

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и

железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий города.

Для территориальной зоны «Озелененные территории специального назначения» (буквенное обозначение ОТ2), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 13.

Таблица 13

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОТ2		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Охрана природных территорий Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Вспомогательные виды разрешенного использования	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Условно разрешенные виды использования	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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,	3.1.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОТ2		
	сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны ОТ2

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) не подлежит ограничению

5. Иные показатели:

а) общая площадь защитных зеленых насаждений - не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV, V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ – для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ – для объектов I класса опасности;

б) в санитарно-защитных зонах формируются посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;

в) в водоохранных зонах формируются посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;

г) в защитно-мелиоративных зонах от неблагоприятных природных явлений формируются посадки деревьев и кустарников для защиты населенных пунктов или его отдельных районов от вредного воздействия ветров, снежных и песчаных заносов, для укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений, прекращения оврагообразования и осушения избыточно увлажненных территорий;

д) в противопожарных зонах формируются посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючих и других материалов, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;

е) в насаждениях на кладбищах формируются посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта;

ж) в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог формируются посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий;

- з) в насаждениях ботанических садов формируются посадки деревьев и кустарников выполняющие функции научно-исследовательского и культурно-просветительного назначения, служащие местом отдыха населения;
- и) в насаждениях зоологических садов формируются посадки деревьев и кустарников предназначены для проведения культурно-просветительных мероприятий, создающие соответствующие условия для размещения животных.
- к) в плодовых садах посадки плодовых деревьев формируются в городской черте, находятся в ведении колхозов и совхозов;
- л) территории, предназначенные для выращивания декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях формируются в питомниках и цветочных хозяйствах.

Ограничения:

- а) в насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений;
- б) в водоохранных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях;
- в) не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

В. Зона, связанная с использованием водных объектов

Зона выделяется под поверхностными водными объектами.

Для территориальной зоны «Зона, связанная с использованием водных объектов» (буквенное обозначение В), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 14.

Таблица 14

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны В		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Водные объекты Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	-	-
Условно разрешенные виды использования	-	-

В соответствии с п.6 ст.36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Статья 56. Производственные зоны – П

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. В данной зоне выделяются следующие подзоны:

П1 - производственные и коммунально-складские предприятия III- V класса опасности (защитная зона 300-50м);

П2 - производственные и коммунально-складские предприятия IV- V класса опасности (защитная зона 100-50м);

П3 - производственные и коммунально-складские предприятия V класса опасности (защитная зона 50м).

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), с учетом класса опасности, в состав которых входят эти объекты.

Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий – данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

При принятии органами местного самоуправления муниципальных районов или городских округов решения о характере использования высвобождаемой территории необходимо санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

Для территориальной зоны «Производственные зоны» (буквенное обозначение П), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 15.

Таблица 15

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Производственная деятельность Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0
	Недропользование Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории	6.1
	Тяжелая промышленность Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
	Легкая промышленность Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро - фаянсовой, электронной промышленности	6.3
	Пищевая промышленность Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
	Нефтехимическая промышленность Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
	Строительная промышленность Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
	Энергетика Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и	6.7

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П		
	вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	
	Связь Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
	Склад Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
	Заправка транспортных средств Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
	Обеспечение дорожного отдыха Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
	Автомобильные мойки Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
	Ремонт автомобилей Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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,	3.1.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П		
	сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Хранение автотранспорта Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Предпринимательство Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0
	Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
	Общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	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
	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

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П		
	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

Градостроительные регламенты использования территорий *в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* для территориальной зоны П:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) минимальный отступ от границ земельных участков – 5 метров.

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

а) не подлежат ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

5. Иные показатели:

а) территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны, при этом площадь, занимаемая объектами условно разрешённого вида использования, должна составлять не более 25% ;

б) площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

в) производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой городским окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими

значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;

г) не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);

д) резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование;

е) санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных и прочих объектов подлежат озеленению (не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV, V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ для объектов I класса опасности);

ж) иные параметры в соответствии с действующим законодательством.

Ограничения:

В промышленной зоне в подзоне П1 допускается размещение производственных и коммунально-складских предприятий III - V класса опасности с защитной зоной от 300м. до 50м.

В промышленной зоне в подзоне П2 допускается размещение производственных и коммунально-складских предприятий IV- V класса опасности с защитной зоной от 100м. до 50м.

В промышленной зоне в подзоне П3 допускается размещение производственных и коммунально-складских предприятий V класса опасности с защитной зоной до 50м.

Статья 57. Зона транспортной инфраструктуры – ИТ

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования производственных объектов, сооружений транспорта (автотранспорта, железнодорожного) и коммуникаций инженерного оборудования.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон ИТ-1, ИТ-2 только в случае, когда части территорий общего пользования 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.

Зоны автомобильного транспорта в границах рассматриваемой территории Вяземского городского поселения сформированы землями городских магистралей и землями автомобильных дорог, проходящих вне застроенной территории, и сопутствующими им объектами и сооружениями, т.е. землями, которые должны составлять полосу отвода автомобильных дорог.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (Земельный Кодекс РФ, ст. 90).

ИТ1. Полоса отвода железной дороги

Полоса отвода железной дороги (далее – полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения

железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог согласно п.п. 3 п. 2 статьи 90 Земельного кодекса РФ определяется Правительством РФ (Постановление Правительством РФ от 12.10.2006 г № 611, стр. 93-94).

Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В границах земель рассматриваемой территории городского поселения город Вязьма зона железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железной дороги.

Для территориальной зоны «*Полоса отвода железной дороги*» (буквенное обозначение ИТ1), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 16.

Таблица 16

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ1		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Железнодорожные пути Размещение железнодорожных путей	7.1.1
	Обслуживание железнодорожных перевозок Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов	12.0.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ1		
	оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
Условно разрешенные виды использования	-	-

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ИТ1:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) не подлежит ограничению.

5. Иные показатели:

а) пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, трамвайными, троллейбусными линиями, магистральными улицами общегородского значения и скоростными городскими автомобильными дорогами, дорогами I-III категорий устраиваются только в разных уровнях; пересечения с автомобильными дорогами IV-V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути (скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки);

б) для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 – 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта;

в) согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода либо мотивированный отказ в согласовании, а также договор о срочном пользовании земельными участками (между железными дорогами и временными пользователями) оформляется железной дорогой в месячный срок от даты получения документов от заявителя. Производится по согласованию с администрацией района;

г) в местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 9 СП 119.13330.2011. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты. Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами администрации, принимаемыми по согласованию с МПС России;

д) к переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности;

е) трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути;

ж) минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м;

з) размещение трубопровода в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

е) железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода;

к) на неохраняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в таблице 10 СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м;

л) санитарно-защитные зоны в случае примыкания путей к жилой застройке – не менее 100 м от крайнего пути, при невозможности обеспечения данного разрыва возможно сокращение до 50 м (при разработке и осуществлении мероприятий по обеспечению допустимого шума в жилых помещениях в течение суток);

м) размещение дезинфекционно-промывочных станций (пунктов) изолированно:

от технических и служебных железнодорожных станций – не менее 500 м.

от оси крайнего пути до границ садовых участков – не менее 100 м;

н) в санитарно-защитной зоне вне полосы отвода допускается размещать автомобильные дороги, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунального назначения;

л) площадь озеленения в санитарно-защитной зоне – не менее 50%.

Ограничения

- не допускается размещение в пределах полосы отвода капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов временными пользователями;

- не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения;

- не допускается в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

- запрещается нарушать установленный порядок земле-, недро- и водопользования;

- в полосе отвода не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности;

- в местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов, выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог на основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке;

- размещение в пределах полосы отвода (на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта)

наружной рекламы юридических и физических лиц на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

ИТ2. Зона транспортной инфраструктуры

Зона включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Для территориальной зоны «Зона транспортной инфраструктуры» (буквенное обозначение ИТ2), в части *видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 17.

Таблица 17

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ2		
<i>Отношение к главной функции</i>	<i>Вид разрешенного использования территории</i>	<i>Код</i>
Основные виды разрешенного использования	Размещение автомобильных дорог Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
	Обслуживание перевозок пассажиров Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2
	Стоянки транспорта общего пользования Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов,	3.1.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ2		
	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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Трубопроводный транспорт Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
	Энергетика Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
	Связь Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0.0
	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Ритуальная деятельность Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1
	Специальная деятельность Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ2		
Вспомогательные виды разрешенного использования	-	-
Условно разрешенные виды использования	-	-

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ИТ2:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежит ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) не подлежит ограничению

5. Иные показатели:

а) земляное полотно улиц и дорог с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими элементами по техническим параметрам, характерным для автомобильных дорог общего пользования, проектируется согласно СНиП по проектированию автомобильных дорог;

б) размеры и местоположение дополнительных полос и участков земель, отводимых в бессрочное (постоянное) пользование, а также в случаях, когда максимальная высота одного из откосов насыпи или выемки превышает 12 м, определяются проектом, утвержденным в установленном порядке (СН 467-74, п. 5);

в) расстояния от бровки земляного полотна для дорог I, II, III категорий:

- до жилой застройки – 100 м;
- до садоводческих товариществ – 50 м;
- для дорог IV категории – соответственно 50 и 25 м.

г) полоса зеленых насаждений вдоль дороги со стороны жилой и общественной застройки – шириной не менее 10 м;

д) наибольшая ширина земляного полотна для:

магистралей скоростного движения – 40-65 м,

местного грузового движения – 20 м,

паркового – 15 м;

е) увеличение ширины полосы движения на магистральных дорогах с преимущественным движением грузовых автомобилей – до 4 м, при доле большегрузных автомобилей в потоке более 20% – до 4,5 м;

а) параметры поперечных профилей, красные линии улиц и дорог устанавливаются в проекте планировки территории. Ширина в красных линиях для магистральных дорог должна составлять, как правило, 50-75 м, магистральных улиц – 40-80 м, улиц и дорог местного значения – 15-25 м;

б) при резервировании территории и строительстве магистралей и развязок ширина транспортных коридоров назначается из расчета ширины магистральной улицы (в соответствии с поперечным профилем обозначенным в проекте планировки территории), транспортных пересечений, с учетом возможного вариантного проектирования и конкретных градостроительных условий;

в) при строительстве искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития;

г) при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40, 60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25-40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение зданий и сооружений и передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м;

д) для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений – 15, 30 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход-транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час 8х40 м, 60 км/час – 10х50 м;

е) размещение устройств от транспортного шума предусматривается на участках улиц и дорог с превышением уровня транспортного шума более 55 ДБА в ночное время и 65 ДБА в дневное время;

ж) прокладка линий общественного транспорта, обустройство остановок показывается на основании схем развития городского транспорта и проектов строительства участков магистральных улиц и дорог;

з) прокладку подземных инженерных сетей следует предусматривать:

- совмещенную в общих траншеях;
- в тоннелях – при необходимости одновременного размещения тепловых сетей диаметром от 500 до 900 мм, водопровода до 500 мм, свыше десяти кабелей связи и десяти силовых кабелей напряжением до 10 кВ, при реконструкции магистральных улиц и районов исторической застройки, при недостатке места в поперечном профиле улиц для размещения сетей в траншеях, на пересечениях с магистральными улицами и железнодорожными путями;
- в тоннелях допускается также прокладка воздухопроводов, напорной канализации и других инженерных сетей;
- подземную прокладку тепловых сетей допускается принимать совместно со следующими инженерными сетями: в каналах – с водопроводами, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, мазутопроводами, контрольными кабелями, предназначенными для обслуживания тепловых сетей; в тоннелях – с водопроводами диаметром до 500 мм, кабелями связи, силовыми кабелями напряжением до 10 кВ, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, трубопроводами напорной канализации.

Статья 58. Зоны специального назначения – СП

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СП.1, СП.2, СП.3 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

СП.1. Режимные объекты

Порядок использования режимных территорий в пределах городской черты устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии со специальными нормативами.

По условиям секретности в состав зоны СП1 внесены территории хозяйственно-питьевых водозаборов и зоны их охраны. Регламенты использования этих территорий регламентируются санитарными нормативами.

Для территориальной зоны «Режимные объекты» (буквенное обозначение СП1), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 18.

Таблица 18

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СП1		
<i>Отношение к главной функции</i>	<i>Вид разрешенного использования территории</i>	<i>Код</i>
Основные виды разрешенного использования	Обеспечение обороны и безопасности Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0
	Обеспечение вооруженных сил Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1
	Обеспечение внутреннего правопорядка Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской	8.3

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СП1		
	обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны СП1:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежат ограничению

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

а) не подлежит ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) не подлежит ограничению

СП2. Кладбища

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (ред. от 28.11.2015, с изм. от 14.12.2015).

Для территориальной зоны «Кладбища» (буквенное обозначение СП2), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 19.

Таблица 19

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СП2		
<i>Отношение к главной функции</i>	<i>Вид разрешенного использования территории</i>	<i>Код</i>
Основные виды разрешенного использования	Ритуальная деятельность Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1
	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Вспомогательные виды разрешенного использования	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Условно разрешенные виды использования	Осуществление религиозных обрядов Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	3.7.1
	Религиозное управление и образование Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи	3.7.2

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СП2		
	с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны СП2:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальный размер участка – 0.5 Га;
- б) максимальный размер участка – 40 Га;

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

- а) минимальные отступы от границ земельных участков – 6 м.

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

- а) не подлежат ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) не подлежит ограничению

5. Иные показатели:

а) выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли;

б) при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;

в) для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25%;

г) территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;

д) размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения;

е) общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га;

ж) расстояние от границ кладбищ традиционного захоронения:

- до красной линии – 6 м,
- до стен жилых домов – 300 м,
- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м;

з) расстояние от границ кладбищ для погребения после кремации:

- до красной линии – 6 м,
- до стен жилых домов – 100 м,
- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 100 м;

и) после закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

СПЗ. Очистные сооружения канализации

Зона СПЗ создана для размещения объектов, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

Для территориальной зоны «Очистные сооружения канализации» (буквенное обозначение СПЗ), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 20.

Таблица 20

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СПЗ		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Специальная деятельность Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1,	12.0.1

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СПЗ		
	4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	-	-

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны СПЗ:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) не подлежат ограничению

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

а) минимальные отступы от границ земельных участков – 6 м.

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

а) не подлежит ограничению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) не подлежит ограничению

5. Иные показатели:

а) выбор участков для устройства очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы, на основании инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий;

б) при выборе участков для устройства очистных сооружений следует учитывать свойства грунтов. Грунты на глубину не менее 2 м должны быть сухими;

в) использование территорий очистных сооружений канализации возможно только под профильные функции.

Ограничения:

В данной зоне возможно размещение только объектов, относящихся к очистным сооружениям канализации.

Статья 59. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ

Зона выделяется для использования территории под ведение садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

СХ1. Садоводческие объединения и огородничество

Зона предназначена для ведения садоводства, отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования, а так же для ведения огородничества.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

Земельные участки, формируемые для ведения огородничества, используются для осуществления деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

Для территориальной зоны «Садоводческие объединения и огородничество» (буквенное обозначение СХ1), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 21.

Таблица 21

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ1		
Отношение к главной функции	Вид разрешенного использования территории	Код
Основные виды разрешенного использования	Ведение садоводства Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2
	Ведение огородничества Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Вспомогательные виды разрешенного использования	Улично-дорожная сеть Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	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

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ1		
	Предоставление коммунальных услуг Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 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
	Магазины Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Служебные гаражи Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны СХ1

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная площадь для участков садоводства - 0,04 га;
- максимальная площадь для участков садоводства - 0,15 га;
- минимальная площадь для участков огородничества – 0,02 га;
- максимальная площадь для участков огородничества – 0,15 га;
- для иных объектов – не подлежат установлению.

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

- минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красной линией улицы – 5 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красной линией проезда – 3 м;

- в) минимальные расстояния до границы соседнего участка для садоводства – 3 м, для огородничества – 1 м.

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

- г) максимальное количество этажей – 3 этажа.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- а) максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения садоводства – 60%;
- б) максимальный процент застройки в границах земельного участка под огородничество – не подлежит ограничению.

1. Иные показатели:

- а) минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12,
- до душа, бани (сауны) - 8,
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства – 8 м в зависимости от направления движения грунтовых вод (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено). Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках;

- б) при возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок;

- в) минимальные расстояния до границы соседнего участка от стволов деревьев:

- высокорослых - 4,
- среднерослых - 2,
- от кустарника - 1,

- г) противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются, противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, а также между крайними строениями групп (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с действующим законодательством;

- д) стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам;

- е) инсоляция жилых помещений жилых строений (домов) на садовых (дачных) участках должна обеспечиваться в соответствии с нормативными требованиями;

- ж) индивидуальные садовые (дачные) участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения. Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке;

- з) в случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. Расстояние до границы с соседним участком в этом случае измеряется отдельно от каждого объекта блокировки;

- и) сезонная торговля предусматривается смешанного ассортимента;
- к) в зоне коллективных садов, где земля передана в собственность пользователей, должны быть предусмотрены резервные участки муниципальной собственности для размещения объектов обслуживания;
- л) иные показатели - согласно действующему законодательству;
- м) в границах земельных участков, отводимых под ведение огородничества, запрещается строительство капитальных зданий и сооружений.

СХ2. Огородничество

Зона выделяется для формирования земельных участков в целях ведения огородничества.

Земельные участки, формируемые для ведения огородничества, используются для осуществления деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

Для территориальной зоны «Огородничество» (буквенное обозначение СХ2), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 22

Таблица 22

Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ2		
<i>Отношение к главной функции</i>	<i>Вид разрешенного использования территории</i>	<i>Код</i>
	Ведение огородничества Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
<i>Вспомогательные виды разрешенного использования</i>	Земельные участки (территории) общего пользования Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
<i>Условно разрешенные виды использования</i>	Коммунальное обслуживание Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	3.1

Параметры и условия физических и градостроительных изменений территориальной зоны СХ2:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка - 0,02 га
- б) максимальная площадь земельного участка - 0,15 га

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения хозяйственных построек, за пределами которых запрещено размещения хозяйственных построек:

- а) расстояние от хозяйственных построек до красной линии улицы, проезда - не менее 5 м;
- б) минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:
 - от хозяйственных построек - 1 м;
 - от кустарника - 1 м.

3. Ограничения: в границах земельных участков, отводимых под ведение огородничества, запрещается строительство капитальных зданий и сооружений.

ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ГЛАВА 12. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 60. Состав зон с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)

На территории Вяземского городского поселения действуют следующие факторы ограничений и регулирования капитального строительства, создающие зоны с особыми условиями использования территории:

1. Зоны охраны объектов культурного наследия:
 - территория объекта культурного наследия;
 - охранный район объекта культурного наследия;
2. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими ограничениями:
 - санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов;
 - санитарно-защитные зоны кладбищ;
 - санитарно-защитные зоны карьеров;
 - санитарные разрывы воздушных линий электропередачи;
 - санитарные разрывы железной дороги;
 - 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения;
 - 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения;
 - 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения;
 - водоохраные зоны водотоков и водоемов;
 - особо охраняемые природные территории;
3. Зоны влияния природно-техногенных факторов:
 - зона затопления паводком 1%-й обеспеченности;
 - зона подтопления грунтовыми водами;
 - овражные и прибрежно-склоновые территории, в том числе оползневые и обвально-осыпные;
 - зона отработанных карьеров строительных материалов.

Статья 61. Зоны охраны объектов культурного наследия

Охранный район - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта 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 объекта культурного наследия.

Граница охранной зоны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) «Дом жилой», расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Смоленская, д. 15 (бывшая ул. Карла Маркса), и режим использования ее земель.

Объект культурного наследия «Дом жилой», расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Смоленская, д. 15 (бывшая ул. Карла Маркса) (далее также - объект культурного наследия), является объектом культурного наследия регионального значения.

Поставлен на государственную охрану в соответствии с решением Смоленской областной Думы от 28.02.95 № 24.

Граница охранной зоны объекта культурного наследия «Дом жилой», расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Смоленская, д. 15 (бывшая ул. Карла Маркса), определена в соответствии с областным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Смоленской области», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315.

Граница территории объекта культурного наследия устанавливается по отмошке здания.

Проект границ зон охраны объекта культурного наследия разработан в 2009 году по заказу общества с ограниченной ответственностью «Вязьмастройкомплект» автономной некоммерческой организацией «Зодчий» и согласован с Администрацией Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области.

Режим использования земель охранной зоны объекта культурного наследия

На территории охранной зоны объекта культурного наследия в соответствии с согласованными с государственными органами, уполномоченными в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, проектами проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ разрешается:

- проведение научно-реставрационных работ;
- проведение работ по благоустройству территории охранной зоны объекта культурного наследия, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;
- регулирование работ по озеленению территории;
- проведение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей с сохранением историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- проведение работ по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- проведение хозяйственной деятельности, необходимой для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

- новое строительство, за исключением специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды;
- размещение рекламы на растяжках через улицы, на больших щитах и световых панелях, кроме вывесок, выполненных в соответствии с требованиями государственных органов, уполномоченных в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;
- размещение автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) «Дом жилой», расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Смоленская, д.15 (бывшая ул. Карла Маркса), градостроительные регламенты и режимы использования ее земель.

1. Общие положения

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 (статья 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

2. Градостроительные регламенты и режимы использования земель зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (далее также — зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности) устанавливаются следующие градостроительные регламенты и режимы использования земель в границах данной зоны: режим 1, режим 2 (далее также - № 1, № 2).

2.1. Режим 1

Режим 1 устанавливается на территории, ограниченной улицами Смоленская, Льва Толстого, Бебеля, Томинская, пер. Томинский.

На территории, в пределах которой установлен режим 1, в соответствии с согласованными с государственными органами, уполномоченными в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, проектами проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются:

- новое строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, не нарушающие общего восприятия окружающей исторической среды и адаптированные к исторической застройке, с ограничением уровня высоты новой застройки до 12 м от нулевой отметки (отметка пола первого этажа) до конька крыши и высотой цоколя не более 1,2 м;
- протяженность фасадов не более 26 м, форма кровли - скатная для зданий, расположенных вдоль красной линии улиц, отделяющей улицу от территории, предназначенной под застройку;
- проведение землеустроительных работ с сохранением сложившихся границ земельных участков с ограничением деления земельных участков и характера их использования;
- проведение хозяйственной деятельности, необходимой для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории с сохранением гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранения объекта культурного наследия.

На схеме территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, в пределах которой установлен режим 1, обозначена голубым цветом и литерой № 1.

2.2. Граница зоны регулирования застройки и градостроительной деятельности, в пределах которой установлен режим 1

Граница территории, в пределах которой установлен режим 1, идет:

на севере вдоль северной границы охранной зоны объекта культурного наследия на расстояние 8 м до места пересечения с ул. Смоленская, затем по отрезку прямой линии длиной 19 м, проходящему параллельно ул. Смоленская, на расстоянии 7,5 м от указанной улицы до места пересечения с пер. Томинский;

на востоке вдоль красной линии пер. Томинский (четная сторона) до места его пересечения с ул. Томинская, далее вдоль красной линии ул. Томинская (четная сторона) до места пересечения ул. Томинская с ул. Бебеля;

на юге от места пересечения ул. Бебеля с ул. Томинская вдоль красной линии ул. Бебеля (нечетная сторона) до места ее пересечения с ул. Льва Толстого, далее вдоль красной линии ул. Льва Толстого (нечетная сторона) до места пересечения ул. Льва Толстого с ул. Смоленская;

на западе от места пересечения ул. Смоленская с ул. Льва Толстого вдоль красной линии ул. Смоленская (нечетная сторона) до места пересечения западной и южной границ охранной зоны объекта культурного наследия.

2.3. Режим

Режим 2 устанавливается на территории, ограниченной улицами Смоленская, Стаечная, Будущего, Докучаева.

На территории, в пределах которой распространен режим 2, в соответствии с согласованными с государственными органами, уполномоченными в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, проектами проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются:

- реконструкция и новое строительство переменной этажности на земельных участках, свободных от построек, не нарушающее общего восприятия окружающей исторической среды, адаптированное к исторической застройке;
- ограничение уровня высоты новых строений до 12- 18 м от нулевой отметки (отметка пола первого этажа) до конька крыши и высотой цоколя не более 1,2 м;
- для зданий, расположенных вдоль красной линии улиц, ограничение уровня высоты новых строений до 12 м от нулевой отметки (отметка пола первого этажа) до конька крыши с высотой цоколя не более 1,2 м и протяженностью фасадов не более 50 м, форма крыши - скатная;
- для зданий, расположенных внутри квартала, ограничение уровня высоты новых строений составляет 18 м от нулевой отметки (отметка пола первого этажа), высотой цоколя не более 1,2 м.

На территории утраченной Никольской церкви, являвшейся важной градостроительной доминантой, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ обязательно должны проводиться археологические исследования.

Статья 62. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими ограничениями

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В Правилах, разработанных на основе генерального плана города Вязьма, приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов (определенных в генплане) с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения

атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, имеющего санитарную опасность (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух на территории санитарно-защитной зоны и на ее границе осуществляются службами промышленных объектов и производств, а также органами, уполномоченными осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей (в составе СЗЗ и зон ограничения застройки – ЗОЗ) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, устанавливаются санитарные разрывы (охранные зоны). Рекомендуемые минимальные расстояния учитывают степень взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом категории и диаметра трубопроводов. Охранные зоны

магистральных газопроводов устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки). Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

Санитарно-защитные полосы водоводов

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

В графических материалах «Правил» санитарно-защитные полосы водоводов не показываются ввиду требований обеспечения секретности информации в соответствии с п. 24, п.п. 74 «Перечня сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу» от 16.09.2002 № 240/4/0310 (утвержден приказом Госстроя России от 30.09.2002).

1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгий режим) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 1-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами генерального плана.

2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды

источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 2-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами генерального плана города.

3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 3-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами генерального плана города.

Водоохранные зоны водотоков и водоемов

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохранных зонах включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон показаны в соответствии с генеральным планом города и Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о прибрежных защитных полосах включаются в государственный водный реестр.

Размеры прибрежных защитных полос составляют 30-50 м в зависимости от местных орографических условий. Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ либо специализированным проектом.

Особо охраняемые природные территории

Правилами учтены границы и режим существующих и проектируемых заказников и памятников природы в соответствии с материалами генерального плана города.

Статья 63. Зоны влияния природно-техногенных факторов

Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;

- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

Зона подтопления грунтовыми водами

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение. Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;

- подпор со стороны водохранилищ, рек и других водоемов, часто связанный с прохождением паводков;

- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;

- инфильтрация в грунт различных водопотерь;

- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;

- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

В силу чрезвычайно большого многообразия природных условий и литологического строения территории происходит изменение режима уровня грунтовых вод, формирование техногенной верховодки или техногенного водоносного горизонта, образование заболоченных участков, образование болот. Эти явления вызывают изменение химического состава грунтовых вод, прочностных и деформационных свойств грунтов, неравномерные осадки и деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, загрязнение водоносных горизонтов (в том числе используемых для водоснабжения), приводит к сырости в подвальных помещениях, вызывают необходимость частой перекладки подземных коммуникаций.

Процессы подтопления развиваются на территориях с большим количеством выработок, обратных засыпок, пазух, свайных полей и прочих фундаментов и коммуникаций, изменяющих характер подтопления и преграждающих путь естественному потоку грунтовых вод.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

- для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5-1,0 м от пола подвала;

- для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;

- для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;

- для зеленых насаждений общего пользования: 1,0-2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

Зона заболоченных территорий

Заболоченные территории это переувлажненные участки, находящиеся в зонах избыточного или достаточного увлажнения, сложенные с поверхности слабопроницаемыми (торфяниками или минеральными) грунтами.

Заболоченные территории характеризуются длительным стоянием грунтовых вод на глубине менее 0,5 м от поверхности и покрыты неразложившейся органической массой (торфом), перегноем и влаголюбивой растительностью. Переувлажненность заболоченных территорий обусловлена плоским слаборасчлененным рельефом; нарушением естественных условий стока и испарения атмосферных осадков; неглубоким залеганием водоупорных пластов, препятствующих оттоку грунтовых вод; выклиниванием грунтовых вод на поверхность; почвенными биологическими процессами, связанными с неблагоприятными для разложения растительных остатков условиями и пр.

К особенностям заторфованных территорий относятся: высокая сжимаемость и длительные и неравномерные деформации торфяных залежей в результате осушения и под нагрузкой; подверженность осушенных торфяных грунтов переувлажнению в периоды выпадения осадков и ветровой эрозии и пожарам в засушливые периоды; неблагоприятное влияние на микроклимат (колебание температур, образование туманов и росы).

Освоение таких территорий без должного учета всех перечисленных факторов приведет к огромному материальному и моральному ущербу.

Выбор метода инженерной защиты и подготовки заболоченных территорий зависит от характеристик этих территорий, особенностей использования территории, характера застройки и технико-экономическим обоснованием того или иного метода.

В современной градостроительной практике основными методами инженерной подготовки заторфованных территорий под градостроительное освоение являются: выторфовывание и замена торфа минеральным грунтом; пригрузка слоя торфа минеральным грунтом с одновременным проведением мероприятий по понижению уровня грунтовых вод. Перечисленные мероприятия должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения) аналогична подтопленным территориям.

Овражные и прибрежно-склоновые территории

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов.

Причинами образования овражных и прибрежно-склоновых территорий является активное развитие эрозионных процессов, вызванных геолого-геоморфологическими, физико-географическими, антропогенными факторами, часто действующими в тесной взаимосвязи друг с другом и проявляющимися по-разному в разных природно-территориальных комплексах и имеющими различную скорость развития.

Инженерная защита овражных и прибрежно-склоновых территорий, в том числе оползневых, подразумевает комплекс мероприятий научно-исследовательского, проектно-изыскательского, строительного и эксплуатационного характера, направленный на ослабление или ликвидацию проявлений опасных геологических процессов или преобразование территорий в пригодные для градостроительства путем проведения инженерной подготовки, направленной на поддержание территории в состоянии, удовлетворяющем нормативным условиям проживания людей и эксплуатации зданий и сооружений.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- строительство удерживающих сооружений;
- строительство перехватывающего горизонтального или вертикального дренажа с целью перехвата потока грунтовых вод с нагорной части склона;
- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противоэрозионной защиты.

Зона отработанных карьеров строительных материалов

Зона отработанных карьеров строительных материалов является зоной нарушенных территорий, непригодных или условно-непригодных для градостроительного освоения.

Комплекс мероприятий по восстановлению нарушенных территорий определяется в зависимости от вида градостроительного использования и экономической целесообразности.

Статья 64. Особенности размещения Линейных и точечных объектов инженерной инфраструктуры

В состав линейных и точечных объектов инженерной инфраструктуры вошли головные водопроводные сооружения, очистные сооружения канализации, канализационные насосные станции, коллекторы, объекты электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, дренажных и ливневых коллекторов, не образующие территориальных зон, но являющиеся источниками ограничений, создающих особые условия использования территории.

Объекты водоснабжения и канализации

На «Карте градостроительного зонирования» объекты водоснабжения показаны в составе территорий специального назначения в соответствии с «Перечнем сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу», утверждённым 30 сентября 2002 г. приказом Госстроя России.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям для размещения точечных объектов водоснабжения и канализации (водозаборные и водопроводные сооружения, очистные сооружения канализации, КНС). Они изымаются из состава тех землепользований, на которых находятся.

Во временное (на период строительства) пользование земельные участки предоставляются в виде полос по всей длине трассы водоводов и коллекторов. Размеры этих участков определяются соответствующими нормативами, а в отдельных случаях – по проектам.

К линейным и точечным объектам применяются следующие требования:

- территории водозаборных и водопроводных сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту водопроводных сооружений. На территории поверхностного водозабора запрещаются все иные виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды;

- на территории водозаборных и водопроводных сооружений требуется: залужение, организация газонов и посадка древесно-кустарниковых защитных насаждений;

- необходимое условие для существующих в санитарно-защитной полосе магистральных водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

- вдоль линии водоводов устанавливается сервитут;

- территории очистных сооружений канализации и КНС изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории очистных сооружений канализации допускается проведение работ по озеленению и утилизации осадка;

- вдоль линии канализационных коллекторов устанавливается сервитут.

Нормативные документы

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 14 марта 2002 г. N 10

СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 27 июля 1984 N 123

СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 28 декабря 1973 г. N 256

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
СНиП 2.07.01-89*

СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 21 мая 1985 г. N 71

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74

Объекты энергоснабжения

Электроснабжение и связь

Электроснабжение предназначено для обеспечения потребителей электрической энергии.

Электрической сетью называется совокупность электроустановок для передачи и распределения электрической энергии, состоящая из подстанций, распределительных устройств, токопроводов, воздушных (ВЛ) и кабельных линий электропередачи, работающих на определённой территории.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъектами права на землю являются предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

В постоянное пользование участки предоставляются для размещения стационарных элементов сетей и линий: опоры линий связи и электрических линий; мачт и башен радиорелейных линий связи, линий электропередачи; надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и электропередачи. Как правило, размеры этих участков нормируются. Они изымаются из состава тех землепользований, на территории которых проходит линия связи или электролиния.

Во временное пользование (на период строительства) участки предоставляются в виде полос вдоль всей длины трассы прокладки подземного кабеля или подвески проводов воздушных линий. Размеры этих участков определяются соответствующими нормативами, а в отдельных случаях – по проектам.

К линейным и точечным объектам применяются следующие требования:

- использование земель над кабельными линиями и под проводами воздушных линий, а также в створе радиорелейных станций должно осуществляться землепользователями и собственниками земли с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и бесперебойную работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей;

- организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи. При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случае, если недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате осуществления строительства, эксплуатации средств связи и сооружений связи не может использоваться в соответствии с его назначением, собственник или иной владелец в судебном порядке вправе требовать расторжения договора с организацией связи об использовании этого имущества;

- для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи вдоль них устанавливаются охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земель;

- ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий.

- при прохождении воздушных линий связи по залесённой местности вдоль нее устраивается просека, ширина которой зависит от высоты леса;

- при прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зелёных зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается по согласованию с организацией, в ведении которой находятся указанные насаждения;

- при прохождении линий через территорию садов с насаждениями высотой не более 4 м вырубка просек может не производиться;

- земельная площадь охранных зон линий электропередачи и связи не подлежит изъятию у землепользователей, по территории которых они проходят, но права их ограничиваются с учётом условий, которые были изложены выше. В то же время организациям, эксплуатирующим линии электропередачи и связи, разрешается производить в охранных зонах земляные работы, необходимые для ремонта этих линий;

- плановые работы по ремонту и реконструкции электролиний и линий связи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти угодья не заняты

сельскохозяйственными культурами или когда есть возможность обеспечить сохранность этих культур.

Газоснабжение

Охранная зона объектов системы газоснабжения – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определённом Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

К линейным и точечным объектам применяются следующие требования:

- использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению без каких-либо официально установленных ограничений при общем установленном условии: оно должно осуществляться с соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопроводов;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред трубопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта.

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие трубопроводы;

- после завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы земель приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению и возвращаются прежнему землепользователю;

- полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта о их начале;

- на орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта.

- в случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транспортируемой продукции, предприятие трубопроводного транспорта имеет право временно (до окончания ремонта) запретить проведение любых, в том числе сельскохозяйственных работ, кроме связанных с ремонтом;

- предприятие трубопроводного транспорта имеет право приостановить работы, выполняемые с нарушениями требований Правил охраны систем газоснабжения и минимальных расстояний от трубопровода до объектов различного назначения, установленных действующими строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов, глава 7 – зонирование с учётом особых условий (ограничений) использования территории.

Теплоснабжение

Теплоснабжение предназначено для обеспечения потребителей теплом.

Трассы магистральных тепловых сетей, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

К линейным и точечным объектам применяются следующие требования:

- территории теплопроводных сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории теплопроводных сооружений запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту теплопроводных сооружений;

- использование полосы земель над теплопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен теплопровод;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред теплопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах теплопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального теплопровода от владельца;

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие теплопроводы.

Сооружения ливневой канализации

Ливневая канализация предназначена для обеспечения организации и отвода поверхностного стока в целях повышения общего уровня благоустройства городской территории, создания необходимых условий работы автомобильных и пешеходных магистралей, а также в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил. Неорганизованный поверхностный сток вызывает размыв отдельных участков, особенно склонов оврагов и рек, образование промоин и оползней, подъем уровня грунтовых вод (в связи с инфильтрацией поверхностных вод в грунт).

Ливневая канализация состоит из магистральных ливневых коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, внутримикрорайонных коллекторов, очистных сооружений ливневой канализации, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

К линейным и точечным объектам ливневой канализации применяются следующие требования:

- территории очистных сооружений ливневой канализации, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории линейных и точечных объектов ливневой канализации запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

- использование полосы земель над линейными и точечными объектами ливневой канализации осуществляется землепользователем, по территории которого проложен дренажный коллектор;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам ливневой канализации (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- на территории очистных сооружений ливневой канализации допускается проведение работ по озеленению и утилизации осадка;

- вдоль линии коллекторов ливневой канализации и ливнедренажных коллекторов устанавливается сервитут.

Сооружения осушительной сети

Осушительная сеть предназначена для защиты территории и конкретных зданий и сооружений от подтопления грунтовыми водами.

Осушительная сеть состоит из магистральных дренажных коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, локальных дренажей вокруг зданий и сооружений, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

К линейным и точечным объектам осушительной сети применяются следующие требования:

- территории линейных и точечных объектов осушительной сети изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;
- на территории линейных и точечных объектов осушительной сети запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;
- использование полосы земель над линейными и точечными объектами осушительной сети осуществляется землепользователем, по территории которого проложен дренажный коллектор;
- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам осушительной сети (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);
- вдоль линий дренажных и ливнедренажных коллекторов устанавливается сервитут.

ГЛАВА 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ТИП 2)

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны санитарных разрывов, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, зоны горно-санитарной охраны скважин минеральных вод, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В зонах с особыми условиями использования устанавливаются два вида регламентации использования территории в условиях конкретных ограничений:

Условия использования и содержания территории – использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо при условии выполнения ряда специальных требований.

Запрещенные виды использования территории – использование запрещено безусловно.

С каждым фактором ограничений, проявляющимся в разных территориальных зонах, связан только один ограничительный регламент независимо от функции, на которую он воздействует. В этом – отличие ограничительных регламентов от регламентов целевого использования, которые привязаны только к функции, независимо от места ее проявления.

Статья 65. Режимы содержания и использования территорий в зонах охраны объектов культурного наследия

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта 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 объекта культурного наследия.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

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.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Статья 66. Регламенты ограничений на использование территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах, приведенных в составе графических приложений настоящих Правил, определяется градостроительными регламентами, определенными статьями 53-61 применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом регламентов, определенных статьями 67-69 применительно к зонам с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам (статья 9).

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями генерального плана.

Градостроительные регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах

Условия использования и содержания территории

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещение промышленного объекта или производственного здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, воздушные линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.

При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удаленным от жилой зоны территориям.

Допускается размещение наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок вместимостью свыше 500 м/м только на территории промышленных и коммунально-складских зон.

Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.

Минимальное расстояние от въездов-выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.

Допускается размещение научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.

Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Требуется последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства СЗЗ на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора. Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

Запрещенные виды использования территории

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды

обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Автомостраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Запрещен пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера СЗЗ при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно-защитной зоны на основании данных, полученных только расчетным путем.

Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности.

Градостроительные регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах производственных, коммунальных и других объектов, устанавливаемых с учетом шумовых воздействий на население

Условия использования и содержания территории

На территории, существующей в СР и СЗЗ жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых и рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Допускаются научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ

устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

Размеры СР и СЗЗ автомобильного, железнодорожного, авиационного и водного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т. д.), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты от шума при условии прилегания животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках и на их территории, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Допускается функционирование сельскохозяйственных объектов и угодий, кроме животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверей.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты при условии прилегания КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Запрещенные виды использования территории

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья (если организация их акустической защиты невозможна).

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Градостроительные регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

Условия использования и содержания территорий

Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

- выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;
- применение специальных экранов из радиозащитных материалов;
- использование защитных лесопосадок;
- систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

Размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.

Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Размеры зон негативных воздействий ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих территорий животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов от ЭМП, технологических и инженерно-технических решений в источниках и на их территории, специальное экранирование.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих кварталов жилой застройки, объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от негативных воздействий ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников ЭМП защитными экранами и древесно-кустарниковыми посадками.

Запрещенные виды использования территории

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

Градостроительные регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понижительных подстанций

Для понижительных электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

При отсутствии у границы понижительной подстанции экранирующих зданий и сооружений (а также специальных экранов, защитных насаждений) применяются регламенты п.п. 2 и 3 настоящей статьи.

Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

Градостроительные регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ

Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной опасности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной опасности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной опасности), закрытых кладбищ и мемориальных захоронений – 50 м (V класс санитарной опасности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ

Градостроительные регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах карьеров

Применяются регламенты п.п.1 и 2 настоящей статьи.

По окончании эксплуатации карьера при реализации мероприятий по рекультивации и экологической реабилитации нарушенных территорий санитарно-защитная зона подлежит ликвидации по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Градостроительные регламенты использования территории в санитарных разрывах (охранных зонах) магистральных газопроводов***Условия использования и содержания территории***

Допускается при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- возводить постройки и сооружения;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные (ближе 15 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

- производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

Запрещенные виды использования территории

Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, выращивание продуктов питания.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты.

Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей.

Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции.

Градостроительные регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи

Территория СР должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

Градостроительные регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов

Условия использования и содержания территории

Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Запрещенные виды использования территории

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Градостроительные регламенты использования территории в 1-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Условия использования и содержания территории

Требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твердое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы

резервуаров и устройства заливки насосов. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

Запрещенные виды использования территории

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; посадка высокоствольных деревьев; выпуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды (для водозаборов поверхностных вод).

Градостроительные регламенты использования территории во 2-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Условия использования и содержания территории

Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова – при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО – по согласованию с органами Роспотребнадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора (для водозаборов поверхностных вод).

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов – при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора Российской Федерации (для водозаборов поверхностных вод).

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

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Требуется отвод ливневых стоков и их очистка на локальных очистных сооружениях ливневой канализации.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

Запрещенные виды использования территории

Запрещено бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова

Запрещены склады горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шламохранилища, кладбища и другие объекты, обуславливающие опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещен сброс городских канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

Запрещено применение удобрений и ядохимикатов.

Запрещен сброс промышленных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Запрещен сброс фановых, подсланевых и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены склады ГСМ и автозаправочные станции.

Запрещен сброс сельскохозяйственных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, накопители животноводческих стоков, животноводческие и птицеводческие предприятия и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

Запрещены стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Запрещены свалки, кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

Градостроительные регламенты использования территории в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Условия использования и содержания территории

Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова – при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

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

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

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов,

обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение органов Роспотребнадзора и Росприроднадзора.

Требуется своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Требуется выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

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

Запрещенные виды использования территории

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Градостроительные регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов

Условия использования и содержания территории

Выморачивание, вынос, ликвидация капитальных объектов.

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка пляжей.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств – только по мостам и транспортным магистралям, согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзором.

Выморачивание, вынос, ликвидация животноводческих, птицеводческих и других загрязняющих сток объектов.

Запрещенные виды использования территории

Запрещена любая жилая и общественная застройка.

Запрещены отвалы размываемых грунтов.

Запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Запрещены рубки главного пользования в категориях защитности лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещены рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков.

Запрещены производственные и коммунальные объекты.

Запрещены вдольбереговые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещено движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, использование сточных вод для удобрения почв.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, купочных ванн.

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

Градостроительные регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов

Условия использования и содержания территории

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Сбор и отвод ливневых вод.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей

Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.

Выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Запрещенные виды использования территории

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Запрещено проведение рубок главного пользования.

Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

Градостроительные регламенты использования особо охраняемых природных территорий

Не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

Статья 67. Регламенты ограничений на использование территорий в зонах влияния природно-техногенных факторов

Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Условия использования и содержания территории

Ж; ОД; П; ИТ; СП

Защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; берегоукрепление; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории.

В случае невозможности защиты территории от затопления паводками необходимо предусмотреть вынос строений.

Запрещённые виды использования территории

На территории существующей городской застройки в пределах зоны затопления паводком 1% обеспеченности запрещаются все виды нового строительства без инженерной защиты территории от затопления.

Информационные источники: Градостроительный кодекс Российской Федерации № 191 – ФЗ от 29.12.04; СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*); СП 104.13330.2011 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» (СНиП 2.06.15-85).

Зона подтопления грунтовыми водами

Условия использования и содержания территории

Ж1-Ж3; Т1; ИТ1

Строительство дренажных систем с нормой осушения 2м; организация поверхностного стока.

ОД1; П

Строительство дренажных систем с нормой осушения 5м; организация поверхностного стока.

Ж4; Р1; ИТ2-ИТ4

Строительство дренажных систем с нормой осушения 1м; организация поверхностного стока.

Запрещённые виды использования территории

Запрещаются все виды нового строительства без инженерной защиты территории от подтопления.

Информационные источники: Градостроительный кодекс Российской Федерации № 191 – ФЗ от 29.12.04. «Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений» СНиП 2.07.01-89*. «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» СНиП 2.06.15-85.

Овражные и прибрежно-склоновые территории

Условия использования и содержания территории

Ж; ОД; ИТ; СП

Полное благоустройство овражных и прибрежно – склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов; срезка, планировка, закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; противооползневые мероприятия; берегоукрепительные сооружения; агролесомелиорация.

Запрещённые виды использования территории

Запрещается размещение зданий, сооружений, коммуникаций в зонах развития оползневых территорий без предварительно выполненных противооползневых мероприятий.

Информационные источники: Градостроительный кодекс Российской Федерации № 191 – ФЗ от 29.12.04. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» СНиП 2.01.15-90.

Территории отработанных карьеров строительных материалов

Условия использования и содержания территории

Градостроительное использование под разные функции, в зависимости от характера и степени нарушения, после рекультивации отработанных карьеров.

Информационные источники: Градостроительный кодекс Российской Федерации № 191 – ФЗ от 29.12.04. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Зона расположения сооружений ливневой канализации и дренажных систем

Не устанавливаются в соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ (СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ)

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы

- Градостроительный Кодекс РФ № 191-ФЗ от 29.12.04 (с изменениями);
- Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01 (с изменениями);
- Жилищный Кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.04 (с изменениями);
- Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 (с изменениями);
- Лесной Кодекс РФ № 22-ФЗ от 29.01.97.

Федеральные Законы

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 6.10.03 г.;
- «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации № 169-ФЗ от 17.10.95;
- «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95;
- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.02;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.04;
- Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» № 17-ФЗ от 10.01.03;
- Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» № 69-ФЗ от 31.03.99.

Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы

- Положения о землях транспорта (утв. постановлением СМ СССР № 24 от 08.01.81 с изменениями от 08.10.90);
- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.02);
- Постановление Госгортехнадзора России № 9 от 22.04.92 Минтопэнерго России;
- Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»;
- Постановление правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» № 840 от 29.12.05.

Приказы

- Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97;
- Приказ Госстроя России от 30.09.02 «Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу».

Ведомственные положения, правила

- «Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железной дороги» (утв. приказом МПС № 26Ц от 15.05.99);
- «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт». Энергоатом. М., 1985;
- Письмо МВД РФ № 1/4377 от 14.09.95 о реализации Закона РФ «О рекламе». Временные требования к размещению рекламы на автомобильных дорогах и улицах по условиям обеспечения безопасности дорожного движения (утв. ГАИ РФ).

Государственные нормы (ГН, ГОСТ)

- ГН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- ГОСТ «Трансформаторы силовые, масляные. Нормы допустимого шума и метод шумовых испытаний».

Строительные нормы и правила (СНиП)

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.05-91* Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети»;
- СНиП 2.04.08-87* Газоснабжение»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП II-44-78 «Тоннели железнодорожные и автодорожные»;
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 08.05.96 № 9 с изменениями от 29.10.2000);
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции солнцезащиты помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Отраслевые строительные нормы (ОСН)

- ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ № С-1360у от 24.10.97).

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ

- Устав Вяземского городского поселения (принят Советом народных депутатов Вяземского городского поселения);
- Положение о муниципальных землях в Вяземского городского поселения (постановление Совета народных депутатов Вяземского городского поселения);

- Решение Совета народных депутатов Вяземского городского поселения «Об утверждении положения о регулировании использования территории при осуществлении «градостроительной деятельности в г. Вязьме» № ;

- Решение Совета народных депутатов Вяземского городского поселения «О нормах предоставления земельных участков» № ;

- «Генеральный план г. Вязьма», «Гипрогор», Москва, 1991 г;

- Постановление Администрации Смоленской обл. 05.06.07 г. № 207: «Нормативы градостроительного проектирования Смоленской обл.».

- Постановление Администрации Смоленской области от 28.02.2014 N 141 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области "Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области" в новой редакции"

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Территориальные строительные нормы (ТСН)

- ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО» (с изменениями).

Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории города». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;

- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.

- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);

- СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов»;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Инструкции, справочники, рекомендации

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;

- «Справочник по проектированию электроснабжения городов». Л-д, 1986;

- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских населенных пунктов. М., 1994;

- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков»;

- Учебник «Земельное право России», 1997.