Проект

**Российская Федерация**

**Калужская область**

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ГОРОД ЕРМОЛИНО»**

**БОРОВСКОГО РАЙОНА**

**КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

|  |
| --- |
| **ООО «ПК ГЕО»** |
|  |
| *Экземпляр № 1****ПРАВИЛА******ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ******МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ******«ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ******«ГОРОД ЕРМОЛИНО»******БОРОВСКОГО РАЙОНА******КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ******КАЛУГА******2020 г.*** |
|  |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ 8](#_Toc472943515)

[РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 8](#_Toc472943516)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 8](#_Toc472943517)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 17](#_Toc472943518)

[Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования вопросов землепользования и застройки 20](#_Toc472943519)

[Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории поселения 20](#_Toc472943520)

[Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения 22](#_Toc472943521)

[Статья 6. Землепользование и застройка земельных участков на территории поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 25](#_Toc472943522)

[Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 26](#_Toc472943523)

[Статья 8. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам 27](#_Toc472943524)

[Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории поселения 27](#_Toc472943525)

[РАЗДЕЛ 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 29](#_Toc472943526)

[Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства 30](#_Toc472943527)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 32](#_Toc472943528)

[РАЗДЕЛ 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 34](#_Toc472943529)

[Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории поселения 34](#_Toc472943530)

[РАЗДЕЛ 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 35](#_Toc472943531)

[Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории поселения 35](#_Toc472943532)

[РАЗДЕЛ 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки 35](#_Toc472943533)

[Статья 14. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 35](#_Toc472943534)

[РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 36](#_Toc472943535)

[Статья 15. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории поселения 36](#_Toc472943536)

[Статья 16. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства 36](#_Toc472943537)

[Статья 17. Правовой режим временных объектов на территории поселения 37](#_Toc472943538)

[Статья 18. Ограничение точечного строительства 41](#_Toc472943539)

[Статья 19. Обустройство строительных площадок при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства 41](#_Toc472943540)

[Статья 20. Организация рельефа, покрытие и мощение территорий населенных пунктов 42](#_Toc472943541)

[Статья 21. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах 43](#_Toc472943542)

[Статья 22. Порядок оформления разрешения на строительство балконов, лоджий в многоквартирных жилых домах 45](#_Toc472943543)

[Статья 23. Ограждение земельных участков 46](#_Toc472943544)

[Статья 24. Оформление и оборудование фасадов зданий 46](#_Toc472943545)

[Статья 25. Уличное оборудование и малые формы 48](#_Toc472943546)

[Статья 26. Условия применения и использования рекламных носителей 50](#_Toc472943547)

[Статья 27. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства 51](#_Toc472943548)

[Статья 28. Размещение на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения 52](#_Toc472943549)

[ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 56](#_Toc472943550)

[РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 56](#_Toc472943551)

[Статья 29. Градостроительные регламенты и их применение 56](#_Toc472943552)

[Статья 30. Виды территориальных зон 60](#_Toc472943553)

[Статья 31. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам 61](#_Toc472943554)

[Статья 32. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 75](#_Toc472943555)

[Статья 33. Градостроительные регламенты территориальных зон. Иные показатели 77](#_Toc472943556)

[Статья 33.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (иные показатели зоны Ж-1) 79](#_Toc472943557)

[Статья 33.2. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов в жилой зоне Ж-1 80](#_Toc472943558)

[Статья 33.3. Зона смешанной застройки (иные показатели зоны Ж-2) 82](#_Toc472943559)

[Статья 33.4. Иные показатели зоны для многоквартирных жилых домов зона Ж-1 и Ж-2 83](#_Toc472943560)

[Статья 33.5. Зоны размещения садово-дачных участков зона Ж-3 (иные показатели зоны Ж-3) 88](#_Toc472943561)

[Статья 33.6. Общественно - деловые зоны (иные показатели зоны ОД-1) 89](#_Toc472943562)

[Статья 33.7 Производственные зоны П-1,П-2 (иные показатели производственных зон) 90](#_Toc472943563)

[Статья 33.8. Зоны сельскохозяйственного использования С-1, С-2 (иные показатели зон сельскохозяйственного использования) 92](#_Toc472943564)

[Статья 33.9. Зоны рекреационного назначения Р-1, Р-2 (иные показатели зон рекреационного использования) 92](#_Toc472943565)

[Статья 33.10. Зона территорий объектов культурного наследия (иные показатели зоны ОХ-2) 92](#_Toc472943566)

[Статья 33.11. Зоны специального назначения (иные показатели зоны СН-1) 93](#_Toc472943567)

[Статья 33.12. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур (иные показатели зоны ИТ) 94](#_Toc472943568)

[РАЗДЕЛ 8. ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ 95](#_Toc472943569)

[Статья 34. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления 95](#_Toc472943570)

[РАЗДЕЛ 9 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 96](#_Toc472943571)

[Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 96](#_Toc472943572)

[Статья 36. Виды зон с особыми условиями использования территорий 98](#_Toc472943573)

[Статья 37. Водоохранные зоны 98](#_Toc472943574)

[Статья 38. Прибрежные защитные полосы. 100](#_Toc472943575)

[Статья 39. Береговые полосы 101](#_Toc472943576)

[Статья 40. Санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и общественного питания, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека 102](#_Toc472943577)

[Статья 41. Санитарно-защитные зоны стационарных передающих радиотехнических объектов 104](#_Toc472943578)

[Статья 42. Зоны минимальных расстояний магистральных дорог улично-дорожной сети населенных пунктов до застройки 104](#_Toc472943579)

[Статья 43. Придорожные полосы автомобильных дорог 104](#_Toc472943580)

[Статья 44. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) магистральных трубопроводов углеводородного сырья и компрессорных установок 106](#_Toc472943581)

[Статья 45. Зоны минимальных расстояний объектов магистральных трубопроводов углеводородного сырья 106](#_Toc472943582)

[Статья 46. Охранные зоны объектов газораспределительной сети 106](#_Toc472943583)

[Статья 47. Охранные зоны магистральных трубопроводов 107](#_Toc472943584)

[Статья 48. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства 108](#_Toc472943585)

[Статья 49. Зона санитарной охраны объектов водообеспечивающей сети 108](#_Toc472943586)

[Статья 50. Санитарно-защитные полосы водоводов 109](#_Toc472943587)

[Статья 51. I пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника питьевого водоснабжения 109](#_Toc472943588)

[Статья 52. I пояс зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения 110](#_Toc472943589)

[Статья 53. II пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника питьевого водоснабжения 111](#_Toc472943590)

[Статья 54.  II пояс зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения 111](#_Toc472943591)

[Статья 55. III пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника питьевого водоснабжения 111](#_Toc472943592)

[Статья 56. III пояс зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения 111](#_Toc472943593)

[Статья 57. Зоны минимальных расстояний подземных инженерных сетей до зданий и сооружений, соседних инженерных подземных сетей 112](#_Toc472943594)

[Статья 58. Зоны затопления и подтопления 112](#_Toc472943595)

[Статья 59. Территории объектов культурного наследия 114](#_Toc472943596)

[Статья 60. Зоны охраны объектов культурного наследия 123](#_Toc472943597)

[Статья 61. Зоны минимальных расстояний памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций 126](#_Toc472943598)

[Статья 62. Районы аэродромов 126](#_Toc472943599)

[Часть III. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ 127](#_Toc472943600)

#

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

# РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

## Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия в части, не противоречащей действующему законодательству, регулирующему отношения в области градостроительной деятельности:

**автомобильная дорога** объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог;

**автостоянка** - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей (СНиП 21-02-99);

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001);

**балкон** - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время (СНиП 2.08.01-89);

**веранда** - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него (СНиП 2.08.01-89);

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны:

 1) основные виды разрешенного использования;

 2) условно разрешенные виды использования;

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

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

**временные строения и сооружения** - конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.);

**вспомогательные виды разрешенного использования** - дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

**высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

**генеральный план** - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

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

**градостроительная документация** - документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования, документация по планировке территории;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**дорога** - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии (согласно Федеральному закону от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»);

**документация по планировке территории** - документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**жилой дом** - индивидуально-определенное 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 (Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004);

**жилые дома блокированной застройки** - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

 **застроенный участок земли** - земельный, участок на котором (под которым) находятся законно возведенные рукотворные объекты недвижимости или законность которых была признана в установленном законом порядке;

 **застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

 **зеленые насаждения** - совокупность лесной, древесно-кустарниковой и травянистой растительности на определенной территории, которые делятся на три основные категории:

- общего пользования ([сады](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%B4), [парки](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D1%80%D0%BA), [скверы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BA%D0%B2%D0%B5%D1%80), [бульвары](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%B2%D0%B0%D1%80));

- ограниченного пользования (внутри жилых кварталов, на территории [школ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B0), [больниц](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0), других учреждений);

- специального назначения (питомники, [санитарно-защитные насаждения](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D1%89%D0%B8%D1%82%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F&action=edit&redlink=1), [кладбища](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B1%D0%B8%D1%89%D0%B5) и т. д.);

**землевладельцы** - физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001);

**земельный участок** - как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N 48-ФЗ);

**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 затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта;

**инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**квартал** - элемент планировочной структуры;

**киоск** - оснащенное торговым оборудованием строение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас (ГОСТ Р 51303-99);

**количество этажей** - количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный;

 **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** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

**линии отступа от красных линий** - устанавливаются в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**линейно-кабельные сооружения** - линии электропередачи, линии связи;

**линейные объекты** - трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**лоджия -** перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты (СНиП 2.08.01-89);

**магазин** - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже (ГОСТ Р 51303-99);

**малоэтажный жилой дом** – включает понятия индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом, многоквартирный жилой дом;

**малоэтажная жилая застройка** - застройка домами высотой до 3-х этажей включительно. Жилые образования территорий малоэтажного жилищного строительства должны состоять, как правило, из жилых домов одноквартирных и блокированных (с приквартирными участками). Допускается применение домов секционного типа и других (высотой до 4-х этажей) с градостроительным регулированием в соответствии со СНиП 2.07.01;

**малоэтажная многоквартирная жилая застройка** - жилая застройка этажностью высотой до 4 этажей, включая мансардный;

 **многоквартирный жилой дом** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

**межева́ние** - геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости. Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования;

**недвижимость** - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

**незастроенный участок земли (свободный участок)** - участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков;

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

**обязательные нормативные требования** - положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве;

**объекты индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

**объекты культурного наследия** - объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, 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 (N 73-ФЗ от 25.06.2002);

**озелененные территории** - участки [земли](http://official.academic.ru/7317/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B8), на которых располагаются растительность естественного происхождения, искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты, бульвары, скверы, газоны, цветники, малозастроенная территория жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой не менее 70 процентов поверхности занято растительным покровом;

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

**павильон -** оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (ГОСТ Р 51303-99);

**палатка** (Ндп: <ларек>) - легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли (ГОСТ Р 51303-99);

**погреб -** заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой (СНиП 2.08.01-89);

**полоса отвода автомобильной дороги** - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

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

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

**проезд** - связь жилых домов, расположенных в глубине квартала с улицей;

**проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**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** - устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

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

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование в соответствии с градостроительными регламентами, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами;

 **реклама** - информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке (в ред. Федерального закона от 07.05.2009 N 89-ФЗ);

**рекомендуемые нормативные требования** - положения, носящие рекомендательный характер, допускаются отступления при соответствующем обосновании при разработке генеральных планов и документации по планировке территории;

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

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

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком. устанавливается в соответствии с гражданским законодательством;

**собственники земельных участков** - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001);

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**терраса** - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом (СНиП 2.08.01-89);

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

 **территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

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

**технические (охранные) зоны инженерных сооружений и коммуникаций** - территории, предназначенные для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

 **улица** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**усадебный жилой дом** - одноквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства (СП 30-102-99);

**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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004);

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении. К этажам жилых домов относят:

- этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

- этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

- этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

- этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;

- этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений (согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37);

**этажность здания** - количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м.

***Примечание*** *– При пользовании настоящими Правилами целесообразно проверить действие ссылочных нормативных документов в информационных системах общего пользования - на официальном портале правовой информации Российской Федерации в сети Интернет, официальном сайте национального органа Российской Федерации по стандартизации в сети Интернет или по ежегодно издаваемому информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящими Правилами следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный материал отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.*

## Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила разработаны на основании Конституции Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", других федеральных законов, законов Калужской области, Региональных нормативов «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области», иных нормативных правовых актов по вопросам регулирования землепользования и застройки, Устава муниципального образования «Городское поселение «Город Ермолино».

2. Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Городское поселение «Город Ермолино» (далее – поселение), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории поселения;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

Правила предназначены для:

1) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

2) подготовки документации для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства и реконструкции объектов недвижимости;

3) осуществления контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

3. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении территории на территориальные зоны с установлением в пределах каждой зоны градостроительных регламентов по видам разрешенного использования и параметрам допустимых строительных изменений объектов недвижимости - земельных участков и прочно связанных с землей зданий, сооружений и иных объектов при осуществлении градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории поселения.

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

 - проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

 - разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но не оформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

 - предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

 - подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

 - предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

 - контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

 - обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

 - внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

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

Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил;

2) предоставления Правил в библиотеки поселения;

3) размещения Правил в сети Интернет;

4) создания условий для ознакомления с Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Администрации в соответствии с порядком, утверждаемым Главой Администрации;

5) предоставления Администрацией поселения физическим и юридическим лицам выписок из картографических документов Правил и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) в порядке, утверждаемом Главой Администрации поселения, при этом стоимость указанных услуг не может превышать стоимости затрат на изготовление копий соответствующих документов.

7. Настоящие Правила содержат три части:

**-** [**Часть I**](#Par46) **- Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них.**

**-** [**Часть II**](#Par1188) **- Градостроительные регламенты.**

**- Часть III – Карты градостроительного зонирования.**

[Часть I](#Par46) настоящих Правил "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них" включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Градостроительные регламенты ([часть II](#Par1188) настоящих Правил) установлены в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, указанных на карте градостроительного зонирования территории поселения.

 [Часть III](#Par1188) Правил "Карты градостроительного зонирования" устанавливает границы территориальных зон и отображает границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

 На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения.

## Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования вопросов землепользования и застройки

1. К полномочиям Городской Думы поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Администрации поселения (далее - Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе разработка градостроительных планов земельных участков;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

9) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления.

## Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории поселения

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории поселения (далее - Комиссия) формируется на основании Постановления Главы администрации поселения для создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки городского поселения.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется [Конституцией](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/gn-pravila/d6a.htm) Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами области, [Уставом](http://www.bestpravo.ru/moskovskaya/yb-pravila/m8o.htm) и нормативными правовыми актами городского поселения, настоящими Правилами, а также Положением о комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории поселения, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

3. Для осуществления своих функций Комиссия имеет право:

3.1. Получать от структурных подразделений Администрации поселения, предприятий и организаций, независимо от форм собственности, информацию, необходимую для осуществления своей деятельности.

3.2. Запрашивать от структурных подразделений Администрации поселения представление официальных заключений, иных материалов, относящихся к рассматриваемым Комиссией вопросам.

3.3. Привлекать в необходимых случаях независимых экспертов и специалистов для анализа материалов и выработки рекомендаций и решений по рассматриваемым Комиссией вопросам.

3.4. Вносить предложения по изменению персонального состава Комиссии.

4. Порядок деятельности Комиссии.

4.1. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

4.2. Заседания Комиссии ведет ее председатель, а в случае его отсутствия - его заместитель. Секретарь Комиссии ведет протоколы заседаний, а также уведомляет всех членов Комиссии о дате и времени заседаний посредством телефонной связи с обязательным составлением телефонограмм.

4.3. Заседание Комиссии считается правомочным, если в нем принимают участие более половины ее членов.

4.4. Члены Комиссии участвуют в заседаниях без права замены. В случае отсутствия члена Комиссии на заседании он имеет право изложить свое мнение по рассматриваемым вопросам в письменной форме.

 4.5. Решения Комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов Комиссии и в недельный срок оформляются протоколом, подписываемым председательствующим и секретарем Комиссии. При равенстве голосов голос председательствующего является решающим. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

4.6. Член Комиссии, не согласившийся с принятым решением, имеет право в письменном виде изложить свое особое мнение.

4.7. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Состав Комиссии и его численность определяются постановлением Главы поселения.

6. Основные функции, задачи Комиссии.

6.1.Основной целью Комиссии является проведение установленных градостроительным законодательством процедур при принятии решения:

Рассмотрение предложений заинтересованных лиц о внесении изменений и дополнений в Правила.

Рассмотрение вопросов об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Подготовка на имя Главы поселения заключений по вопросам землепользования и застройки, рекомендаций о предоставлении специальных согласований и разрешений по вопросам землепользования и застройки, рекомендаций об издании правовых актов по вопросам землепользования и застройки.

6.2. В процессе работы Комиссии выполняются задачи градостроительного зонирования территории поселения и иные задачи, возложенные на нее Положением о Комиссии.

7. Порядок рассмотрения предложений заинтересованных лиц о внесении изменений и дополнений в Правила определён ст. 14 настоящих Правил.

## Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения

1. На карте градостроительного зонирования территории поселения устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

2. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам поселения, границам населенных пунктов, естественным границам природных объектов, иным границам.

3. Границы территориальных зон могут иметь текстовое описание их прохождения для идентификации их прохождения.

4. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

- видов территориальных зон.

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

7. На карте градостроительного зонирования вне пределов территориальных зон отображены территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (парки, набережные, скверы, бульвары, лесопарки, леса);

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения);

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти области или уполномоченными органами местного самоуправления поселения в соответствии с действующим законодательством.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти области.

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

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

9. На карте градостроительного зонирования отображены объекты и зоны с особыми условиями использования территории, зоны иных ограничений, условно разделенных по следующим факторам:

1) природно-экологические факторы:

- водные объекты и их водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы;

- территории, подверженные опасным геологическим процессам (оползни, обвалы, карсты, подтопления и затопления и другие);

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

- объекты специального назначения (кладбища, скотомогильники, полигоны твердых бытовых отходов) и их санитарно-защитные зоны и зоны охраны;

- иные объекты.

2) техногенные факторы:

- промышленные, коммунальные и сельскохозяйственные предприятия и их санитарно-защитные зоны;

- охранные коридоры коммуникаций;

- санитарно-защитные зоны и разрывы автомобильных и железных дорог;

- иные объекты.

3) зоны охраны объектов историко-культурного назначения.

10. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

11. Границы территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, границы территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана поселения, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

Изменение установленных уполномоченными органами режима использования и границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие режимы и границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

## Статья 6. Землепользование и застройка земельных участков на территории поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного 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 градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ним.

3. Применительно к каждой территориальной зоне основными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) при условии соответствия техническим регламентам.

4. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

5. В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

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

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом Администрации.

## Статья 8. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

## Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории поселения

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 10).

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется:

1) в соответствии с проектной документацией, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;

2) на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Администрации (управления архитектуры и градостроительства) о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

5. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, государственный строительный надзор на территории поселения осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Калужской области и принятыми в соответствии с ними местными нормативными правовыми актами.

6. Подготовка и выдача технических условий осуществляется в порядке, определяемом Главой Администрации.

7. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение государственной экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8. Разрешение на строительство выдается (продляется) Администрацией в порядке, установленном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, местными нормативными актами.

9. Разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы строительства или реконструкции. Под этапами строительства следует понимать следующие виды работ:

- подготовительные работы, связанные со сносом сооружений для нового строительства;

- работы по демонтажу отдельных конструкций при реконструкции;

- земляные работы по устройству фундаментов (строительно-монтажные работы);

- строительство отдельных блоков объекта.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается Администрацией в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Калужской области, настоящими Правилами.

# РАЗДЕЛ 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

**Определение видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид осуществляется в соответствии со статьей 37 Градостроительного Кодекса РФ.

## Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

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

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса РФ, с учетом положений статьи 39 Градостроительного Кодекса РФ, за исключением случая, указанного в [части 1.1](#Par1) настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 5](#Par9) настоящей статьи 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.

6.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 местной администрации.

8. На основании указанных в [части 7](#Par11) настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или 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 общественных обсуждений или публичных слушаний.

10.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

12. 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.

# РАЗДЕЛ 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

## Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории поселения

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как отдельных документов.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 статьи 45 ГрК РФ, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 статьи 45 ГрК РФ, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются ГрК РФ

# РАЗДЕЛ 4. Положение о проведении ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ по вопросам землепользования и застройки

## Статья 13. Общие положения о проведении общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки территории поселения

1. Общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Общественные обсуждения проводятся в соответствии с ГрК РФ, законодательством Калужской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования «Городское поселение «Город Ермолино», иными муниципальными нормативными правовыми актами. Порядок проведения общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки определен Решением Городской Думы муниципального образования «Городское поселение «Город Ермолино» от 04.07.2018 № 52 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений на территории муниципального образования «Городское поселение «Город Ермолино».

# РАЗДЕЛ 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

## Статья 14. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменения в настоящие Правила вносятся в порядке, установленном ГрК РФ, в связи с необходимостью учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Калужской области, иных нормативных правовых актах, в целях изменения границ территориальных зон, градостроительных регламентов, в связи с необходимостью включения в настоящие Правила дополнительных и уточняющих положений и внесения в них иных изменений.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о принятии решения о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

# РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Статья 15. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории поселения

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории поселения регулируются законодательством Российской Федерации области, правовыми актами поселения.

## Статья 16. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Калужской области о градостроительной деятельности установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также выдача разрешения на строительство для изменений одного вида использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в разделе 7 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

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

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют получения разрешения на строительство.

## Статья 17. Правовой режим временных объектов на территории поселения

1. Виды временных объектов:

а) временные объекты, используемые для предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, в том числе объекты торговли, объекты мелкорозничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты по обслуживанию легкового автомобильного транспорта (киоски, навесы, лотки, кафе, парковки);

б) временные объекты, предназначенные для решения вопросов местного значения, в том числе мусоросборники, площадки для мусоросборников, остановочные комплексы;

в) временные объекты, используемые гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, эксплуатации жилого дома, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, погреба, гаражи, если такие объекты не используются для осуществления предпринимательской деятельности;

г) временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства и размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта);

д) иные временные объекты, виды которых могут определяться нормативным правовым актом муниципального образования.

2. Установка временных объектов осуществляется в порядке, установленном законодательством, с соблюдением санитарно-эпидемиологических правил и норм, норм и правил пожарной безопасности, строительных норм и правил, требований технических регламентов.

3. На отношения, связанные с установкой, сносом и переносом временных объектов, указанных в пунктах б), в), г) части 1 настоящей статьи, не распространяются требования к характеристикам временных объектов, предусмотренные статьями 26 – 30 настоящих Правил.

4. По истечении срока законного владения и (или) пользования земельным участком, на котором располагается временный объект, либо при возникновении иных оснований, предусмотренных действующим законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами, временный объект подлежит сносу (демонтажу) или переносу за счет его собственника либо иного лица, по инициативе которого был установлен и (или) введен в эксплуатацию временный объект, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящими Правилами.

5. Порядок подготовки и оформления документов для установки и эксплуатации временных объектов, а также случаи и порядок сноса (демонтажа) и переноса временных объектов на территории поселения, в том числе установленных в нарушение настоящих Правил, устанавливаются муниципальными нормативными правовыми актами.

6. Особенности правового режима отдельных видов временных объектов могут устанавливаться муниципальными нормативными правовыми актами.

**Требования, предъявляемые к временным объектам**

1. Правовой режим временных объектов на территории поселения определяется совокупностью следующих требований к их характеристикам:

а) требования к параметрам и конструктивным характеристикам временных объектов;

б) требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов;

в) требования к размещению временных объектов;

г) требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов;

д) иные требования, установленные муниципальными нормативными правовыми актами.

2. На территории поселения не допускается установка и эксплуатация временных объектов, характеристики которых не соответствуют установленным требованиям, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящими Правилами.

**Требования к параметрам, конструктивным характеристикам и размещению временных объектов**

1. Проектирование временного объекта должно определять архитектурные, функционально-технологические и инженерно-технические решения, соответствующие действующим нормам и правилам, обеспечивающие надежность и безопасность временных объектов при их эксплуатации.

2. Установка временных объектов на территории поселения осуществляется с учетом параметров застройки соответствующего элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона и т.д) и должна обеспечивать оптимальную плотность их размещения.

3. Временные объекты, устанавливаемые и (или) эксплуатируемые на территории поселения, должны иметь характеристики и параметры, соответствующие следующим основным требованиям:

а) временный объект не должен иметь капитального фундамента и (или) подземных помещений, а также иных конструктивных элементов, позволяющих отнести такой объект к недвижимому имуществу;

б) временный объект должен иметь общую площадь не более семидесяти пяти квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров (за исключением сборно-разборных конструкций кафе, шиномонтажных мастерских);

в) временные объекты шиномонтажных мастерских должны иметь общую площадь не более трехсот квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров.

4. На территории поселения запрещается:

а) переоборудование (реконструкция) временного объекта путем создания капитального фундамента, а также путем проведения иных строительных работ, влекущих изменение конструктивных характеристик и параметров временного объекта, в том числе влекущих возникновение конструктивных элементов объекта капитального строительства;

б) установка и эксплуатация временных объектов в санитарно-защитных зонах, зонах охраны объектов культурного наследия, иных зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах линий улиц, дорого и проездов, если иное не предусмотрено действующим законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами, настоящими Правилами.

**Требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов**

1. Внешний вид временного объекта, цветовое оформление временного объекта и материалы отделки фасадов временного объекта должны соответствовать архитектурным стилям соответствующей части застройки и определяются путем подготовки эскизного проекта временного объекта.

2. Разработанный эскизный проект временного объекта подлежит согласованию с архитектором муниципального образования. Требования к содержанию и форме эскизного проекта, порядок согласования эскизного проекта и условия изменения эскизного проекта устанавливаются нормативным правовым актом администрации муниципального образования.

3. На временное сооружение оформляется паспорт, в состав которого входят:

- титульный лист;

- договор аренды земельного участка;

- схема подключения инженерных сетей;

- план благоустройства прилегающей территории;

- эскиз архитектурного решения;

- цветовое решение временного сооружения;

- эскиз размещения средств информации и рекламы;

- иные документы.

4. Паспорт временного сооружения утверждается администрацией поселения. Паспорт временного сооружения находится на постоянном хранении у собственника (владельца) временного сооружения и действует в течение всего срока осуществления им деятельности по оказанию услуг.

5. Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территорий поселения.

**Требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов**

1. Целевое (функциональное) назначение временного объекта определяется лицом, заинтересованным в установке и (или) эксплуатации временного объекта, в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

2. Эксплуатация временного объекта на территории поселения допускается только при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок.

3. Эксплуатация временного объекта должна осуществляться в соответствии с его целевым (функциональным) назначением, определенным при согласовании установки временного объекта. В процессе эксплуатации временного объекта его владелец обязан производить текущий ремонт объекта, обеспечивающий соответствие внешнего вида объекта согласованному эскизному проекту.

**Особенности временных объектов, используемых для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства**

1. Временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и ГрК РФ), предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

2. Состав временных объектов, размещаемых на территории строительной площадки, определяется проектом организации строительства, разработанным в составе проектной документации.

3. Запрещается возведение на отведенных для строительства земельных участках временных объектов, за исключением объектов, непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

4. По окончании строительства временные объекты, размещенные на территории строительной площадки, в том числе временные подъездные пути, должны быть демонтированы, территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с проектом организации строительства.

## Статья 18. Ограничение точечного строительства

1. Размещение вновь создаваемых объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с утвержденными в установленном порядке проектами планировки территории, региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области, иными нормативными правовыми актами.

2. В случае отсутствия утвержденного проекта планировки территории размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях на территории поселения может осуществляться с соблюдением ограничений точечного строительства, а именно следующих условий:

а) наличие необходимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с программами развития поселения;

б) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;

в) обеспеченность планируемого к размещению объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой, в том числе объектами детских дошкольных учреждений, в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования;

г) наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к размещению объекта капитального строительства.

3. Требования, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, учитываются при подготовке градостроительного плана земельного участка.

## Статья 19. Обустройство строительных площадок при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства

1. Застройщик (заказчик) до начала строительства, реконструкции обязан обустроить строительную площадку, обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы, обеспечить подводку инженерных сетей для обеспечения строительно-монтажных работ, устройство подъездов с твердым покрытием согласно проектной документации.

2. Обустройство строительной площадки осуществляется застройщиком (заказчиком) в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Правилами благоустройства, иными нормативными правовыми актами.

## Статья 20. Организация рельефа, покрытие и мощение территорий населенных пунктов

1. Организация рельефа, покрытие и мощение являются обязательной составной частью внешнего благоустройства территорий и осуществляются на основе комплексных проектов, согласованных администрацией поселения.

2. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации должны исключать возможность застаивания поверхностных вод и подтапливание территорий. Уклоны поверхностей определяются проектной документацией в соответствии с действующими нормативами.

3. При вертикальном перепаде отметок более 5 см в местах пешеходного движения должны оборудоваться специальные спуски (пандусы) для инвалидных и детских колясок.

4. Террасы на территориях со значительным уклоном создаются при помощи откосов или подпорных стенок. Архитектурное решение подпорных стенок должно быть единым в границах территории, соответствовать архитектурному окружению, способствовать сохранению и выразительности природного ландшафта.

5. Все территории населенного пункта преимущественно должны иметь покрытие, мощение или растительный грунт с высеянными травами или зелеными насаждениями. Открытый грунт допускается только на строительных площадках, песчаных пляжах и территориях специального назначения.

6. Материалы и характер покрытия должны отвечать техническим требованиям к содержанию и эксплуатации городских территорий, обеспечивать удобство и безопасность пешеходного и транспортного движения. Покрытие и мощение территорий осуществляются комплексно, включая устройство отмостки, водостоков, подпорных и ограждающих стенок, защитных ограждений деревьев.

7. Асфальтовое покрытие используется на проезжей части магистралей, транзитных площадей, улиц, набережных, на внутриквартальных проездах и участках автостоянок, парковок, пешеходных тротуарах.

Для территорий с повышенными требованиями к комфорту пешеходного движения (пешеходных зон, тротуаров центральных улиц и площадей, территорий памятников истории и культуры, внутриквартальных территорий) рекомендуется использование плиточного мощения.

8. Характер покрытия и мощения должен отвечать планировочному и функциональному зонированию территорий, вертикальной планировке, архитектурному и природному окружению.

9. Участки с растительным грунтом должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем.

В местах интенсивного пешеходного движения участки с растительным грунтом вокруг стволов деревьев должны быть покрыты в уровень мощения горизонтальными решетками из литого или кованого металла или ограждаться от плоскости мощения поребриком.

10. Производство земляных работ осуществляется с соблюдением требований государственных и ведомственных нормативных документов в порядке, установленном Правилами благоустройства и озеленения поселения.

11. Обеспечение инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), к местам отдыха и к предоставляемым в них услугам.

## Статья 21. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах

1. Настоящая статья устанавливает общие требования к оформлению разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в вне зависимости от нахождения их в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, частных лиц, а также в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций и в соответствии со ст. 25,26,27,28 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается только после рассмотрения вопроса на межведомственной комиссии по использованию жилого фонда и получения документально оформленного разрешения, подготовленного на основании Постановления администрации поселения.

3. Вопросы переустройства жилого помещения включают установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

4. Условия переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

Не допускается:

4.1. Переустройство и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

4.2. Перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

4.3. Установка или переустройство перегородок, если в результате образуется жилая комната без естественного освещения или без приборов отопления.

4.4. Перепланировка, в результате которой образуется жилая комната площадью менее 9 м или шириной менее 2,25 м.

4.5. Увеличение подсобной площади квартир за счет жилой.

4.6. Переустройство и перепланировка при отсутствии согласования всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников.

4.7. Переустройство и перепланировка строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие постановления и распоряжения, если такое переустройство не является необходимым для обеспечения безопасности проживания.

5. Порядок получения разрешения на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах.

5.1. Для рассмотрения на межведомственной комиссии вопросов о переустройстве и перепланировке помещений в жилых домах их собственник или владелец (балансодержатель) помещений либо наниматель (арендатор) по согласованию с собственником представляют в администрацию поселения:

1) Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации от 28 апреля 2005 года, № 266.

2) Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение.

3) Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

4) Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

5) Согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

6) Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Администрация не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных настоящей статьей. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

5.2. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

5.3. Администрация не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.4. Предусмотренный пунктом 5.3. настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случаях:

а) непредставления определенных пунктом 5.1. настоящей статьи документов;

б) представления документов в ненадлежащий орган;

 в) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

6.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 6.1. настоящей статьи.

6.3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

7. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

7.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

7.2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен администрацией муниципального образования в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

## Статья 22. Порядок оформления разрешения на строительство балконов, лоджий в многоквартирных жилых домах

1. Строительство балконов, лоджий, пристроек в многоквартирных жилых домах производится только при наличии соответствующего разрешения администрации поселения.

2. Строительство балконов, лоджий и других элементов на уровне второго этажа и выше, а также на главных фасадах зданий, выходящих на основные магистрали, допускается в исключительных случаях и при наличии положительного заключения вневедомственной экспертизы проекта, а также в полном соответствии с действующим законодательством (Жилищный кодекс Российской Федерации).

3. При отсутствии возможности строительства балкона ввиду нарушения при этом архитектурного облика здания, строительных норм и правил заявителю выдается отрицательное заключение с мотивировкой отказа.

4. При наличии возможности строительства балкона заявителю выдается положительное заключение со схемой размещения в М 1 : 500. Согласование схемы производится с жильцами смежных квартир, с владельцами квартир и балансодержателем здания.

При наличии согласования заявитель за свой счет заказывает разработку рабочего проекта в проектной организации, имеющей соответствующую лицензию.

5. Рабочий проект балкона (лоджии) представляется в администрацию муниципального образования для утверждения и подготовки на его основе разрешения на строительство.

6. Разрешение на строительство балкона (лоджии) выдается на срок не более шести месяцев.

7. Строительство балконов и лоджий производится по подрядному договору с квартиросъемщиком (собственником квартиры) строительной организацией, имеющей соответствующую лицензию, за счет средств квартиросъемщика (собственника квартиры).

8. По окончании строительства балкон (лоджия) подлежит обязательной приемке в эксплуатацию и регистрации в КП Калужской области БТИ.

9. Самовольно построенные балконы подлежат сносу за счет лиц, нарушивших порядок застройки.

## Статья 23. Ограждение земельных участков

1. Ограды и ограждения являются составной частью внешнего благоустройства территории. Архитектурно-художественное решение оград и ограждений должно соответствовать масштабу и характеру архитектурного окружения.

2. Ограды устанавливается в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

3. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

4. Ограды со стороны улиц должны быть прозрачными. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м (по письменному согласованию землепользователей соседних участков).

 5. Строительные площадки реконструкции и капитального ремонта должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным в едином конструктивно-дизайнерском решении. Ограждения, непосредственно примыкающие к линиям улиц и проездов, тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с ГИБДД УВД устраивать в соответствии с проектной документацией временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы.

6. Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территории поселения.

## Статья 24. Оформление и оборудование фасадов зданий

1. Оформление и оборудование всех фасадов зданий является составной частью архитектурного решения зданий и внешнего благоустройства населенного пункта и выполняется на основе комплексных проектов, утвержденных администрацией поселения.

2. Оформление и оборудование фасадов зданий включает:

- колористическое решение и отделку фасада;

- архитектурные и декоративные элементы фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, витринные конструкции);

- мемориальные доски.

3. На зданиях и сооружениях, расположенных на территории населенного пункта, следует предусматривать размещение следующих домовых знаков: указатель наименования элемента улично-дорожной сети, указатель номера дома и корпуса, указатель номера подъезда и квартир, флагодержатели, памятные доски, указатель пожарного гидранта, указатель грунтовых геодезических знаков, указатели камер магистрали и колодцев водопроводной сети, указатель канализации, указатель сооружений подземного газопровода. Состав домовых знаков на конкретном здании и условия их размещения определяются функциональным назначением и местоположением зданий относительно улично-дорожной сети.

4. Проектирование и производство работ по оформлению фасадов (реставрации, ремонту, покраске главных и дворовых фасадов) следует производить на основании паспорта колористического решения установленного образца.

5. Общими требованиями к внешнему виду и размещению элементов оборудования фасадов являются:

- безопасность для людей;

- согласованность с общим архитектурным решением фасада;

- единый характер и принцип размещения в пределах фасада;

- установка без ущерба внешнему виду и физическому состоянию фасада;

- высокое качество материалов, длительный срок сохранения их декоративных и эксплуатационных свойств;

- удобство эксплуатации, обслуживания, ремонта.

Наиболее строго названные требования предъявляются к фасадам, обращенным к главным магистралям, площадям, в границах зон действия особых ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения инвалидов и маломобильных групп населения (пандусы, перила и знаки).

6. Данные требования должны учитываться при проведении следующих мероприятий:

- ремонт и реконструкция фасадов зданий, входов, декоративных решеток, водосточных труб и т.п.;

- ремонт, замена, окраска оконных, витринных, дверных блоков;

- установка на наружных фасадах защитных устройств и технологического оборудования;

- оформление витрин, установка вывесок и прочее декоративное оформление фасадов;

- установка информации, мемориальных досок.

Названные требования должны соблюдаться всеми собственниками, арендаторами, пользователями здания и отдельных помещений.

7. Элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов являются частью архитектурного решения здания. Их характер должен соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания или выполняться на основе комплексного проекта реконструкции, оборудования, оформления фасада.

Переустройство отдельных входов, окон, витрин допускается при условии соответствия общему архитектурному решению фасада, а также соблюдения единого характера в отношении материалов, цвета, рисунка переплетов, остекления, оформления оконных, витринных и дверных ниш, устройств водоотвода и т.п.

Конструкции козырьков и навесов, решеток выполняются из кованого или литого металла, других современных материалов с применением новых технологий. Для зданий современной постройки допускается использование сварных конструкций из высококачественного металлического профиля. Размер, очертания, цвет, рисунок элементов и деталей должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер независимо от принадлежности участков фасада.

Расположение наружных лестниц не должно уменьшать пропускную пешеходную способность тротуаров, установленную для данной категории улиц действующими нормативами. Геометрические параметры тротуара должны соответствовать нормативным.

Конструкции и ограждения лестниц выполняются из естественного камня, литого или кованого металла, других современных материалов с применением новых технологий; в случае реставрации объекта возможно использование дерева.

Не допускается произвольное изменение характера фасада, снос декоративных кронштейнов и элементов, поддерживающих балконы.

Осветительное оборудование на фасадах размещается на кронштейнах у входных узлов или под козырьками, их внешний вид должен соответствовать стилистике фасада.

Для объектов культурного наследия допускаются действия по сохранению объектов культурного наследия в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.

8. Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территории поселения.

## Статья 25. Уличное оборудование и малые формы

1. Уличное оборудование и малые формы являются составной частью внешнего благоустройства территорий населенных пунктов (улиц, магистралей, площадей, скверов, садов, парков). Размещаются на основе комплексных проектов и рекомендованных образцов, утвержденных администрацией поселения.

Уличное оборудование является временным сооружением.

2. Уличное оборудование включает следующие виды оборудования:

- оборудование для мелкорозничной торговли (павильоны, киоски, лотки, палатки, прилавки);

- оборудование летних кафе (навесы, зонты, мебель, ограждения, торговое оборудование);

- оборудование магистралей (остановки общественного транспорта, посты ГИБДД, парковки);

- ограды, ограждения;

- уличная мебель (скамьи, доски объявлений и т.д.);

- хозяйственное и санитарно-техническое оборудование (уличные контейнеры для мусора, мусоросборники, кабины общественных туалетов);

- элементы благоустройства садов и парков (беседки, навесы и т.д.).

3. Общими требованиями к размещению уличного оборудования являются:

- упорядоченность размещения в соответствии с планировочным и функциональным зонированием территорий, разрешенными видами их использования;

- согласованность с архитектурно-пространственным окружением;

- удобство, безопасность эксплуатации, использования, обслуживания.

Объекты уличного оборудования и малые формы не должны:

- искажать внешний вид архитектурных ансамблей, памятников истории и культуры, памятников природы и ценных ландшафтов;

- нарушать архитектурно-планировочную организацию и зонирование территорий;

- препятствовать пешеходному и транспортному движению;

- наносить физический ущерб архитектурным объектам, элементам благоустройства, зеленым насаждениям, инженерному оборудованию территорий.

4. Общими требованиями к дизайну уличного оборудования и малым формам являются:

- унификация, разработка на основе установленных образцов;

- изготовление из материалов с высокими декоративными и эксплуатационными качествами, устойчивыми к воздействию внешней среды и сохраняющимися на протяжении длительного срока;

- современные технологии изготовления;

- прочность, надежность конструкции, устойчивость к механическим воздействиям;

- удобство монтажа и демонтажа, сборно-разборное устройство, транспортабельность.

При замене, ремонте и эксплуатации элементов уличного оборудования не допускается изменение их размещения без дополнительного согласования дизайна, цвета и иных параметров, установленных проектной документацией.

5. Оборудование для мелкорозничной торговли (павильоны, киоски, лотки, палатки, прилавки и т.п.) размещаются в обозначенных границах на кратковременный период. Стационарное размещение павильонов и киосков, требующее устройства фундаментов, не допускается.

Общая площадь павильонов, вновь размещаемых на территории муниципального образования, не должна превышать 75 кв. м.

Разрешительная документация на установку объектов мелкорозничной торговли выдается администрацией поселения.

Местами комплексного размещения оборудования для мелкорозничной торговли являются торговые зоны.

Передвижное и переносное оборудование для мелкорозничной торговли должно устанавливаться, не повреждая покрытия тротуаров, дорожек, площадок.

Цветовое решение оборудования должно быть согласовано со сложившейся колористикой архитектурного окружения.

6. Летние кафе размещаются как временные, сезонные объекты питания и отдыха и представляют собой комплекс специального оборудования и элементов благоустройства (навесов, зонтов, ограждений, мебели, торгового и хозяйственного оборудования, декоративного озеленения, освещения).

Размещение летних кафе допускается на период, установленный договором, при объектах питания или торговли при наличии разрешения администрации поселения.

Размещение объектов мелкорозничной торговли и летних кафе предусматривает со стороны владельцев благоустройство территории в соответствии с архитектурно-планировочным требованием. При эксплуатации названных объектов необходимо производить регулярное обслуживание и уборку прилегающей территории. Открытое складирование тары запрещается.

Монтаж и демонтаж оборудования должны осуществляться в кратчайшие сроки.

7. Навесы и павильоны остановок пассажирского транспорта должны обеспечивать защиту от осадков и солнца, необходимые условия для ожидания транспорта, иметь места для сидения, знаки остановок, урны, освещение.

8. Хозяйственное и санитарно-техническое оборудование (урны, мусоросборники, кабины общественных туалетов) должно размещаться согласно действующим нормативам.

Мусоросборники и кабины общественных туалетов должны размещаться в стороне от основных направлений пешеходного движения, не нанося ущерб внешнему виду архитектурного и природного окружения.

9. Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территории поселения.

## Статья 26. Условия применения и использования рекламных носителей

1. Уполномоченный орган на выдачу разрешения на рекламу согласовывает с администрацией поселения выдачу разрешения на установку рекламных конструкций, расположенных на территории и объектах муниципального района с приложением следующих документов:

а) лист согласований;

б) эскизный проект рекламы в М 1:50, 1:100 (в зависимости от ее размеров);

в) цветовое решение рекламы;

г) проект монтажа рекламы.

При этом граждане и юридические лица вправе самостоятельно получить согласование и обращаются с заявлением в администрацию муниципального района с представлением документов, указанных в подпунктах б), в), г) п. 1 настоящей статьи.

1.1 В случае установки нового рекламного носителя помимо документов, указанных в подпунктах а), б), в), г) п. 1 настоящей статьи необходим акт выбора земельного участка и план отвода под установку рекламного носителя.

2. Поданные материалы рассматриваются Комиссией в течение тридцати дней с момента регистрации заявления. В случае положительного решения по размещению или использованию рекламного носителя администрация муниципального образования согласовывает использование рекламного носителя и информирует заявителя. При отсутствии возможности для размещения или использования рекламного носителя заявителю выдается отрицательное заключение с мотивировкой отказа.

3. Уполномоченный орган местного самоуправления на выдачу разрешения на рекламу предоставляет копию разрешения (комплект документов) на рекламу в администрацию для контроля за использованием рекламного носителя.

4. Размещение и установка рекламы производится заявителем только после получения в уполномоченном органе местного самоуправления на выдачу разрешения на рекламу соответствующего разрешения на рекламу.

5. Размещение и установка рекламы без разрешения и с отступлением от проекта не допускается.

6. Содержание и ремонт рекламы и рекламной конструкции производится заявителем за свой счет.

7. Необходимые заявителю изменения объемных, конструктивных характеристик и эстетических качеств рекламного носителя допускаются по предварительному и обязательному согласованию с администрацией поселения.

9. После завершения срока действия разрешения на рекламу собственник рекламного носителя обязан провести его демонтаж.

10. Самовольно установленные рекламные конструкции подлежат демонтажу за счет средств собственника рекламы.

## Статья 27. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль - система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

##  Статья 28. Размещение на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Согласно п3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ

При подготовке правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

(часть 3.1 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ).

Карта размещения объектов капитального строительства МО «Городское поселение «Город Ермолино» в масштабе 1:10 000 (приложение №3).

**Школьные, дошкольные и внешкольные учреждения**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование учреждений (средние школы, сады и ясли), внешкольные учреждения (муз., худ. школы и др.) | Адрес | Фактическое количество учащихся |  Форма собственности | Год постройки |
| Ермолинская средняя школа | г. Ермолино, ул. К.Маркса, д.1 | 755 | Муниципальн. район | 1975 |
| д/с «Звездочка» | г. Ермолино, пл. Ленина, д.1 | 136 | Муниципальн. район | 1945 |
| д/с «Лебедушка» структурное подразделение д/с№15«Звездочка» | г. Ермолино, ул. Мичурина, д.3 | 209 | Муниципальн. район | 1980 |
| д/с № 18 «Аленушка» | г. Ермолино, ул. Мичурина, д.2а | 103 | Муниципальн. район | 1965 |
| д/с №17 «Березка» | г. Ермолино, ул. Русиново, д.143 | 140 | Муниципальн. район | 1991 |
| Ермолинская детская школа искусств | г. Ермолино, ул. Мичурина, д.3 | 356 | Муниципальн. район | 1980 |
| ГКОУКО Ермолинская школа-интернат | г. Ермолино, пл. Ленина, д.4 | 83 | Областная | 1937 |

**Средние и высшие учебные заведения**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование учреждений (средние школы, сады и ясли), внешкольные учреждения (муз., худ. школы и др.) | Адрес | Фактическое количество учащихся | Форма собственности | Год постройки |
| ГБПОУ КО «Ермолинский техникум» | г. Ермолино,ул. 1 Мая, д.1 | 195 | Областная | 1982 |

**Учреждения спорта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование  | Адрес | Ёмкость | Форма собственности |
| МУ ФиС Стадион «Труд» | г. Ермолино, ул. К. Марксаг. Ермолино, ул. 1 Мая д.3  | 350 чел/день | Муниципальная  |

**Учреждения культуры**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование  | Адрес | Места | Характеристика строения учреждения |
| Здание | Год постройки здания | % износа |
| МУК ДК «Полет» | г. Ермолино, ул.1 Мая, д.3 | 450 | типовое | 1939 | 54 |

**Библиотеки**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Адрес | Кол-во фонда (экз) | Числочитателей. | S биб-ки(м 2) | Характеристика строения учреждения |
| Здание | Год постройки здания | % износа |
| фил.№17 Ермолинская взр.библиотека | г. Ермолино, ул.1 Мая, д.3, ДК «Полет» | 5638 | 1131 | 45 | типовое | 1939 | 54 |
| фил.№9 Ермолинская дет.библиотека | г. Ермолино, ул.1 Мая, д.3, ДК «Полет» | 8536 | 1099 | 45 | типовое | 1939 | 54 |
| фил.№15 Русиновская с/б | г. Ермолино,ул.Русиново, д.234 | 8218 | 370 | 84 | приспособленное | 1962 | 40 |

**Учреждения здравоохранения**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование учреждения (больница, поликлиника, амбулатория) мед.пункты, аптеки, СЭС, диспансеры, станции скорой помощи и т.д.), ведомственная принадлежность | Адрес | Вместимость пропускная способность (больницы – кол-во коек по проекту, поликлиники и амбулатории – число посещений в смену, в день, станции скорой помощи – к-во автомашин) | Численность обслуживающего персонала |
|
| Больница | г. Ермолино, ул. Заречная, д.1 | 50 мест | 83 |
| Поликлиника | г. Ермолино, пл. Ленина, д.5 | 200 пос./см | 83 |

**Учреждения социального обеспечения**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  | Адрес  | Форма собственности | Численность обслуживающего персонала  | Численность проживающих |
| ГБУ Калужской области «Медынский психоневрологический интернат» | г. Ермолино,ул. Заречная, д.1 «Б» | Областная | 7 | 9 |

**Объекты религиозного назначения**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование  | Адрес  |
| Приход храма святителя Николая Чудотворца  | г. Ермолино, ул. Русиново, д.83 |

**Объекты административного назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование  | Адрес  | Форма собственности |
| Администрация МО «Городское поселение «Город Ермолино»Городская Дума | г. Ермолино,ул. 1 Мая, д.4  | Муниципальная |

**Объекты производственного назначения**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование  | Адрес  |
| ОАО «Ермолино» | г. Ермолино,ул. Ленина, д.88  |
| ЗАО «Трансвок» | г. Ермолино,ул. Молодежная, д.1 |
| АО «ТехноКапитал» | г. Ермолино, ул. Заречная, д. 5, г. Ермолино, ул. Заречная, д.11 |
| АО «Инвест-Альянс» | г. Ермолино, ул. Заречная, д. 5 г. г. Ермолино, ул. Заречная, д.11 |
| ООО «МКВ» | г. Ермолино, ул. Заречная, д.3 |
| ООО «РусиНовоПак» | г. Ермолино, ул. Русиново, д.240 |
| ООО «Виконс-К» | г.Ермолино, ул. Русиново, д.214 Б |

# ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Статья 29. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. Градостроительный регламент не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Порядок использования земель поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах градостроительного зонирования (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен градостроительный регламент (часть II настоящих Правил).

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, устанавливаются градостроительные регламенты. Градостроительный регламент определяет:

- 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.

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) определенных законодательством территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений разрешенного использования земель;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. При этом границы территориальных зон устанавливаются по:

красным линиям;

границам земельных участков;

границам населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования;

границам муниципального образования;

естественным границам природных объектов;

иным границам территориальных объектов, отраженным в государственном кадастре недвижимости.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, их границы на карте градостроительного зонирования и карте зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах указаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и техническими нормами и правилами.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на соответствующих картах, градостроительные регламенты применяются с учетом соответствующих ограничений.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории муниципального образования, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

градостроительным регламентам;

иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу ‑ нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в статье 30 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены. 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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и требований регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

9. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

иные параметры.

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного использования, строительных изменений объектов капитального строительства, но с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии их соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

## Статья 30. Виды территориальных зон

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах поселения, установлены следующие виды территориальных зон:

**ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

**1.1. Жилые зоны:**

Ж-1- Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

 *Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с Земельным* *кодексом* *Российской Федерации, Федеральным* *законом* *от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве".*

 Ж-2 -Зона смешанной застройки.

Ж-3- Зона размещения садово-дачных участков.

**1.2. Общественно-деловые зоны:**

ОД-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

**1.3. Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур:**

П-1 Производственная зона с размещением промышленных предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м).

П-2 - Промышленные предприятия III - I класса вредности (санитарно-защитные зоны - до 500 м).

**1.4. Зоны сельскохозяйственного использования:**

С-1-Зона сельскохозяйственного использования.

С-2-Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства.

**1.5. Зоны рекреационного назначения:**

Р-1 - Зона мест отдыха общего пользования (зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов).

Р-2 - Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

**1.6. Зоны особо охраняемых территорий:**

ОХ-2-Зона территорий объектов культурного наследия.

**1.7. Зоны специального назначения:**

СН-1 - Зона размещения кладбищ.

 **1.8. Зона - ИТ - Инженерно - транспортной инфраструктуры.**

## [Статья 31. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам](#_Toc452336987)

*Перечень и описание зон см. таблица 1*

*Таблица 1*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельного участка | О | В | У |
| Наименование вида <1> | Описание <2> | <3> |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ***Сельскохозяйственное использование*** | Ведение сельского хозяйства.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1](#P14) - [1.18](#P79), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.0 |  |  |  |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#P17) - [1.6](#P29) | 1.1 | С-1 |  |  |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | С-1 |  |  |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 | С-1 |  |  |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 | С-1 |  |  |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 | С-1 |  |  |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8](#P38) - [1.11](#P53) | 1.7 | С-2 |  |  |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 | С-2 |  |  |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 | С-2 |  |  |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 | С-2 |  |  |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 | С-2 |  |  |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 | С-2 |  |  |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 | С-2 |  |  |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 | С-2 |  |  |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 | С-2 |  |  |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 | С-1 |  |  |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 | С-2 | С-1 |  |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 | С-2ИТ |  |  |
| ***Жилая застройка*** | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:-с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1](#P90) - [2.7.1](#P138) | 2.0 |  |  |  |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | Ж-1 | ИТ |  |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-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 | Ж-1 | ИТ |  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | Ж-1Ж-2 | ИТ | С-2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, 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 отдыха | 2.3 | Ж-1 | ИТ |  |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 | Ж-1 |  |  |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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 | 2.5 | Ж-1Ж-2 | ИТ |  |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P146), [3.2](#P150), [3.3](#P155), [3.4](#P159), [3.4.1](#P163), [3.5.1](#P176), [3.6](#P184), [3.7](#P190), [3.10.1](#P211), [4.1](#P226), [4.3](#P235), [4.4](#P240), [4.6](#P246), [4.7](#P250), [4.9](#P258), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 | Ж-1Ж-2 | ОД-1ИТ |  |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | П-1ИТ | ОД-1П-2 | Ж-1Ж-2Ж-3 |
| ***Общественное использование объектов капитального строительства*** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1](#P146) - [3.10.2](#P215) | 3.0 |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | ИТ | Ж-1Ж-2Ж-3 ОД-1С-1С-2П-1П-2 |  |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, для размещения отделений почты и телеграфа; размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 | Ж-2ОД-1 | П-1 | Ж-1 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | ОД-1 | Ж-2П-1 | Ж-1 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#P163) - [3.4.2](#P167) | 3.4 | ОД-1 | Ж-2П-1 | Ж-1 |
| 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 | ОД-1 | Ж-2 | Ж-1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи | 3.4.2 | ОД-1 | Ж-2 | Ж-1 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, колледжи, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки, и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](#P176) | 3.5 | ОД-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 | ОД-1 |  | Ж-1Ж-2 |
| 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) | 3.5.2 | ОД-1 | Ж-2 | Ж-1Ж-2 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | ОД-1ОХ-2СН-1 | Р-1 | Ж-1Ж-2 |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, предназначенных для размещения органов управления политических партий, | 3.8 | ОД-1 | Ж-2 | Ж-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](#P211)-3.10.2 | 3.10 | ОД-1 | Ж-2 |  |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | ОД-1 | Ж-2С-2 | Ж-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 | ОД-1 |  | П-1С-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](#P260) - [4.10](#P303) | 4.0 |  |  |  |
| 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 | ОД-1 | Ж-2П-1 | Ж-1 |
| 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 | ОД-1П-1 | ИТ | Ж-1Ж-2 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | ОД-1Ж-2 | Ж-1Ж-2С-2П-1П-2ИТ | Ж-1Р-3СН-1 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 | ОД-1 | Ж-2 | Ж-1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | ОД-1 | Ж-2П-1 | Ж-1 |
| 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 | ОД-1 | П-1 | Ж-1Ж-2 |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 | ОД-1 | П-1 | Ж-1Ж-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](#P138) | 4.9 | П-1ИТ | Ж-2ОД-1 | Ж-1 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 | П-1ИТ | ОД-1П-2 |  |
| 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 | ОД-1 | Ж-2П-1 | Ж-1 |
| ***Отдых (рекреация)*** | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P279) - [5.5](#P299) | 5.0 |  |  |  |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | ОД-1Р-2 | ИТ | Ж-1Ж-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 | Р-1Р-2 |  | С-2 |
| 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 | Р-2 |  | Р-1С-2 |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 | Р-2 | ИТ |  |
| ***Производственная деятельность*** | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | 6.0 | П-1П-2 |  |  |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной промышленности | 6.3 | П-1П-2 | ИТ |  |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), | 6.4 | П-1П-2 | ИТ |  |
| 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 | П-1 П-2 | ИТ |  |
| 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P146) | 6.8 | ИТ | П-1П-2 |  |
| Склады | 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 | П-1 | П-2С-2ИТ | ОД-1 |
| ***Транспорт*** | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1](#P367) - [7.5](#P392) | 7.0 |  |  |  |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 | ИТ | П-1П-2 | ОД-1 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | ИТ | П-1П-2 |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | ОД-1 | Ж-2 | Ж-1 |
| ***Деятельность по особой охране и изучению природы*** | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | 9.0 | Р-2 |  |  |
| 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. | 9.1 | Р-1Р-2 |  |  |
| Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |  |  |  |
| 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, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 | ОХ-2 | Р-1 | ОД-1 |
| ***Водные объекты*** | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, и другие поверхностные водные объекты | 11.0 | Р-2 |  |  |
| 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 | Р-2 | П-1Р-1ИТ |  |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 | Р-2 | П-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 | Р-2 | П-1 | С-2 |
| ***Земельные участки (территории) общего пользования*** | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | ИТ | Ж-1Ж-2Ж-3 ОД-1С-1С-2П-1П-2СН-1 | Р-1 |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 | СН-1 | ИТ |  |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 | - | - | - |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 | С-1Ж-3 |  | Ж-1 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 | Ж-3 | ИТ |  |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 | Ж-3 | ИТ |  |

Условные обозначения к таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| О | − основной вид разрешенного использования |
| В | − вспомогательный вид разрешенного использования |
| У | − условно разрешенный вид использования |

 Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе 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.

 *Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"*

## Статья 32. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка.

**Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС**

*Таблица 2*

| Обоз-начение | Минимальная площадь ЗУ,(кв.м.) | Максимальная площадь ЗУ,(кв.м) | Миним. отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м) | Максимальный процент застройки,(%) | Предельное количество этажей/ высота здания, м |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | шО | ВВ | УУ | УО | УВ | УУ | УО | УВ | УУ | УО | ВВ | УУ | ОО | УВ | УУ |
| Ж-1 | 400 | 100 | \* | 5000 | 2000 | \* | 3 | 1 | 0 | 67 | \* | \* | 4 /18 | 2/9 | 4/18 |
| Ж-2 | 9 | 9 | \* | 7000 | 3000 | \* | 1 | 1 | 0 | 30 | \* | \* | 8/36 | 2/9 | 8/36 |
| Ж-3 | 200 | 100 | \* | 1200 | 200 | \* | 3 | 1 | 0 | 30 | \* | \* | 3/16 | 2/9 | 2/9 |
| ОД-1 | 20 | 50 | \* | 50000 | \* | \* | 1 | 1 | 0 | 70 | \* | \* | 4/18 | 2/9 | 4/18 |
| П-1 | 10 | \* | \* | 2000000 | \* | \* | 1 | 1 | 0 | \* | \* | \* | 3/45 | 2/9 | 4/45 |
| П-2 | 100 | \* | \* | 2000000 | \* | \* | 1 | 1 | 0 | \* | \* | \* | 3/45 | 2/9 | 4/45 |
| С-1 | 200 | \* | \* | 2000000 | \* | \* | 1 | 1 | 0 | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| С-2 | 200 | \* | \* | 2000000 | \* | \* | 1 | 1 | 0 | \* | \* | \* | 2/9 | 2/9 | 2/9 |
| Р-1 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | 1 | 0 | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| Р-2 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | 1 | 0 | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| ОХ-2 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | 1 | 0 | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| СН-1 | 200 | \* | \* | 100000 | \* | \* | 0 | 1 | 0 | \* | \* | \* | 2/9 | \* | \* |
| ИТ | 10 | \* | \* | 200000 | \* | \* | 0 | 1 | 0 | \* | \* | \* | 2/9 | 2/9 | 2/9 |

ЗУ – земельный участок;

ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

* \* не подлежат ограничению (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами)
* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации ст. 34-61 настоящих Правил.

## Статья 33. Градостроительные регламенты территориальных зон. Иные показатели

1. Все минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе предельные размеры земельных участков, параметры линий градостроительного регулирования и иные расчетные показатели, установленные в настоящих Правилах, действуют в части, не противоречащей нормативам градостроительного проектирования.

2. Размещение объектов капитального строительства может осуществляться с учетом линии сложившейся застройки.

3. На территориях общего пользования допускаются:

- внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, парковки, газоны, иные озелененные территории, инженерные коммуникации, спортивные площадки, общественные туалеты, площадки для мусоросборников, санитарно-защитные полосы, банковские терминалы, остановочные комплексы, нестационарные торговые объекты по продаже книгопечатной продукции, временные объекты бытового обслуживания, объекты для информирования населения (информационные стенды, стойки и др.), временные объекты, используемые для обеспечения строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства и размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок менее одного года.

4. К озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями), доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

Площадь озелененных территорий общего пользования (кв. м/чел.) должна составлять:

- территории общего пользования - 10 кв. м/чел.;

- территории жилых районов - 6 кв. м/чел.

5. В составе градостроительных регламентов территориальных зон указаны (в зависимости от вида зоны) в числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- размеры (в том числе площадь) земельных участков;

- отступы зданий и сооружений от границ земельных участков;

- численные характеристики использования поверхности земельного участка.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента.

Нарушение границ земельных участков влечет за собой административное наказание.

 6. Показатели плотности застройки участков территориальных зон

1. Основными показателями плотности застройки являются:

- 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).

2. Показатели плотности застройки участков территориальных зон установлены в соответствии с таблицей 3.

**Показатели плотности застройки участков территориальных зон**

 *Таблица 3*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Территориальные зоны** | **Коэф. застройки** | **Коэф. плотности застройки** |
| Жилая |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 0,4 | 0,8 |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками | 0,3 | 0,6 |
| Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | 0,4 |
| Общественно-деловая |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |
| Производственная |
| Промышленная | 0,8 | 2,4 |
| Научно-производственная\* | 0,6 | 1,0 |
| Коммунально-складская | 0,6 | 1,8 |
| \* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.Примечания. 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.3. Границами кварталов являются красные линии.4. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. |

## Статья 33.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (иные показатели зоны Ж-1)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в зоне Ж-1.

Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 400 кв. м. (включая площадь застройки). Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 1000 кв. м. Минимальная площадь земельных участков для личного подсобного хозяйства -400 кв. м. Предельная максимальная площадь земельных участков для личного подсобного хозяйства - 1500 кв. м.

1. Расстояние между фронтальной границей земельного участка и капитальными объектами всех видов использования до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).

2. Ширина земельного участка для строительства индивидуального жилого дома - не менее 15 м.

В районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м.

Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;

- хозяйственных и прочих строений – 1 м;

- открытой стоянки – 1 м;

- отдельно стоящего гаража – 1 м.

3. Расстояние 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 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

5. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках согласно действующему законодательству.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

6. Максимальная высота здания – 18 м.

7. Высота зданий:

а) для всех основных строений:

- высотой до 4 этажей, включая мансардный;

- высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 10 м;

- до конька скатной кровли - не более 15 м.

б) для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м;

- до конька скатной кровли - не более 7 м.

в) как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

8. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

9. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

10. Коэффициент использования территории – не более 0,67.

11.Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка - 1,94.

12. Ограждение приусадебных земельных участков:

- со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, решетчатое или глухое, высотой не более 3 м;

- между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решетчатые) высотой не более 1,8 метров; допускается устройство глухих ограждений с согласия смежных землепользователей.

Перед фасадами жилых домов разрешается устройство палисадов для улучшения эстетического восприятия. Ограждение палисада выполняется прозрачным (решетчатым) материалом, высотой не более 90 см.

 Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

## Статья 33.2. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов в жилой зоне Ж-1

1. На территории поселения на приусадебных земельных участках на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского или фермерского хозяйства разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным настоящей статьей.

2. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего расположенного жилого дома, медицинских и образовательных организаций, детских учреждений, учреждений культуры, границ полосы отвода автомобильных дорог федерального значения, железных дорог, а также не менее 500 метров от предприятий кондитерской и химической промышленности.

Ульи с пчелами подлежат размещению на расстоянии не менее 3 метров от границ соседних земельных участков с направлением летков к середине участка пчеловода, или без ограничений по расстояниям, при условии отделения их от соседнего земельного участка глухим забором (или густым кустарником, или строением) высотой не менее двух метров.

При содержании пчел в населенных пунктах их количество не должно превышать двух пчелосемей на 100 квадратных метров участка.

3. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы) к усадебному или сблокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

4. Максимальное предельное количество голов домашних животных, разрешаемых содержать на территории одного домовладения площадью менее 1500 м. кв. указано в таблице 4.

**Максимальное предельное количество голов домашних животных**

*Таблица 4*

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Предельное количество взрослых особей (ед.)** |
| Коровы | 3 |
| Лошади | 3 |
| Свиньи | 3 |
| Кролики | 50 |
| Козы, овцы | 10 |
| Куры | 50 |
| Гуси | 20 |
| Утки | 25 |
| Индюки | 15 |
| Собаки | 5 |

5. Минимальное расстояние от конструкции стены или угла строения, в котором размещаются свиньи, до жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке должно быть не менее величины, указанной в таблице 5.

 *Таблица 5*

|  |  |
| --- | --- |
| **Минимальное расстояние, не менее, метров** | **Поголовье взрослых (половозрелых) свиней, содержащихся в свиноводческом помещении, не более, голов** |
| 10 | 5 |
| 20 | 8 |
| 30 | 10 |

6. Разведение и содержание домашних животных и птиц в количестве большем, чем указанных в пункте 4 настоящей статьи, разрешается на территории зон сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

 7. Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) на территории приусадебных участков домовладений на территории населенных пунктов запрещено.

## Статья 33.3. Зона смешанной застройки (иные показатели зоны Ж-2)

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2, устанавливаются проектной документацией на каждый объект.**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются по таблице 6.

**Предельные размеры земельных участков и их площадь**

 *Таблица 6*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Показатель** | **Единица измерения** | **Значение** |
| 1.  | Минимальная площадь земельного участка  | кв.м | \* |
| 2.  | Минимальный отступ от красной линии  | м | 3 |
| 3.  | Минимальная глубина заднего двора (для 5-этажных зданий и по 2,5 м на каждый дополнительный этаж для зданий до 8 этажей)  | м | 12,5 |
| 4.  | Минимальная ширина бокового двора (для 5-этажных зданий и по 0,5 м на каждый дополнительный этаж для зданий до 8 этажей)  | м | 5 |
| 5.  | Минимальная суммарная ширина боковых дворов  | м | 10 |
| 6. | Максимальная этажность |  | 17 |
| 7.  | Максимальная высота здания  | м | \*\* |
| 8. | Коэффициент использования территории:при уплотнении застройкив проектируемой застройке |  | 1,041,54 |

В соответствии с Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 "Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах" минимальные площади земельных участков рассчитываются по формуле:

1.\* Минимальная площадь земельного участка рассчитываются по формуле:

Smin = S x 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:

Yз.д. x 18

Y = --------------,

 Н

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

 Н – планируемая жилищная обеспеченность.

\*\* максимальная высота здания определяется на стадии архитектурно-строительного проектирования исходя из предельной этажности здания, установленной градостроительными регламентами для данной зоны, с учетом обеспечения требований пожарной безопасности.

2. В цокольном, первом и втором этажах жилых домов допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

3. При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 метров в число надземных этажей не включается.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

4. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

5. Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

6. Иные показатели согласно действующему законодательству.

## Статья 33.4. Иные показатели зоны для многоквартирных жилых домов зона Ж-1 и Ж-2

 1. Рекомендуемые плотности жилой застройки микрорайонов в соответствии со сводом правил "СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (далее - СНиП 2.07.01-89\*).

Для жилых зон устанавливается плотность:

 *Таблица 7*

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование жилых зон | Плотность, кв. м общей площади/га |
| На свободных территориях | В условиях реконструкции |
| Зона смешанной застройки | 5300-8300 | 5800-9000 |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами | 3300-5100 | 3600-5500 |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами с участками | В зависимости от размера дома и участка |

Указанные плотности применимы к микрорайонам и межмагистральным территориям, где имеется баланс требуемых по расчету и фактически размещенных общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

2. Все земельные участки многоквартирных домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств площадью не менее 5,5 кв. м на одного проживающего на соответствующем участке.

3. При формировании земельных участков многоквартирных домов части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность владельцев указанных земельных участков.

4. При застройке участков, примыкающих к городским лесам, лесопаркам и паркам, в пределах доступности не более 300 м площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

Озелененная территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых и детей, спортивными площадками, площадками для выгула собак, другими подобными объектами.

5. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов вредности должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III классов - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

6. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, приложение 3

7. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, приложение 7 "Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков"

8. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89, иными нормативными правовыми актами.

9. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости, - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, гаражи для граждан, являющихся инвалидами 1, 2, 3 групп, инвалидами детства, войны или труда, участниками войны, а также многодетных семей при наличии транспортного средства, зарегистрированного на имя гражданина, имеющего льготы, могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

10. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения являются основными разрешенными видами использования во всех территориальных зонах при условии, что размещение данного нестационарного объекта предусмотрено действующей (утвержденной) схемой размещения нестационарных торговых объектов и объектов оказания услуг на территории поселения, и при условии соответствия строительным, санитарным нормам и правилам. При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

11. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

обособленные от жилой территории входы для посетителей;

обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

самостоятельные шахты для вентиляции;

отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;

индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений (при технической необходимости).

12. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии со СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*), региональными нормативами градостроительного проектирования, иными действующими нормативными актами.

13. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами на первых этажах.

14. Участок, отводимый для размещения жилых зданий, должен:

находиться за пределами территории промышленно-коммунальных, санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- соответствовать требованиям, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, качеству атмосферного воздуха, уровню ионизирующего излучения, физических факторов (шум, инфразвук, вибрация, электромагнитные поля) в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации;

- предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

15. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий.

16. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

17. Площадки перед подъездами домов, проездные и пешеходные дорожки должны иметь твердые покрытия. При устройстве твердых покрытий должна быть предусмотрена возможность свободного стока талых и ливневых вод.

18. Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения, размещенные в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий помещения.

19. Ограждение земельных участков:

Возможность установления ограждения многоквартирного жилого дома, внешний вид и высота ограждения определяются администрацией муниципального образования.

20. Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки не могут быть использованы в интересах отдельных граждан за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами (школы, детские сады, спортивные и детские площадки, хозяйственные дворы объектов торговли и обслуживания).

21. Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, открытые стоянки:

Располагаются в пределах участка жилого дома.

При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и в первом этаже допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

Предельное количество этажей отдельно стоящего гаража – 1.

 22. При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включается.

**Нормы расчета стоянок**

1. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, у вокзалов, на рекреационных территориях необходимо определять в соответствии с таблицей В.1 «Нормы расчета стоянок для проектируемых и реконструируемых учреждений и предприятий обслуживания» региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области, утвержденных приказом начальника Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17 мая 2015г.

Для видов разрешенного использования земельных участков, не указанных в таблице, количество стояночных мест (включая гаражи) определяется по согласованию с Администрацией (исполнительно-распорядительным органом).

2. На земельных участках многоквартирных домов из общего количества стояночных мест не менее 0,7% должно отводиться для стоянок автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам.

3. Требуемое количество машино-мест в местах организованного хранения автотранспортных средств следует определять из расчета на 1000 жителей:

- для хранения легковых автомобилей в частной собственности – 195-243.

На земельных участках общественных зданий и сооружений, учреждений и предприятий обслуживания необходимо предусматривать места для личных машин инвалидов и площадки для специализированного автотранспорта.

На каждой стоянке (остановке) автотранспортных средств, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха, выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов. Указанные места для парковки не должны занимать иные транспортные средства. Инвалиды пользуются местами для парковки специальных автотранспортных средств бесплатно.

Стоянки под транспорт, принадлежащий инвалидам, располагают не дальше 50 м от больниц, поликлиник, других зданий, куда могут они приезжать. Выделяемые места должны обозначаться знаками, принятыми [ГОСТР 52289](http://docs.cntd.ru/document/1200038798) и [ПДД](http://docs.cntd.ru/document/9004835) на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на вертикальной поверхности (стене, столбе, стойке и т.п.) в соответствии с [ГОСТ 12.4.026](http://docs.cntd.ru/document/1200003391), расположенным на высоте не менее 1,5 м.

4. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

5. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 2000 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 2000 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

## Статья 33.5. Зоны размещения садово-дачных участков зона Ж-3 (иные показатели зоны Ж-3)

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в зоне Ж-3 устанавливаются проектной документацией на каждый объект.**

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков:

- земельные участки огородничества - 200 квадратных метров;

- земельные участки садоводства - 600 квадратных метров;

- земельные участки садоводческих и огороднических обществ- 300 квадратных метров;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

2) Максимальная площадь земельных участков:

- земельные участки огородничества – 800 квадратных метров;

- земельные участки садоводства – 1200 квадратных метров;

- земельные участки садоводческих и огороднических обществ – 1200 квадратных метров.

3) Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;

- хозяйственных и прочих строений – 1 м;

- открытой стоянки – 1 м;

- отдельно стоящего гаража – 1 м.

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4) Максимальный процент застройки участка 30%.

 5) Максимальная высота здания – 16 м.

Для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до трех;

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10 м;

- до конька скатной кровли – не более 15 м.

6) Деревья и кустарники от границ соседнего земельного участка должны быть на расстоянии не менее:

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарников – 1 м.

2. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в разделе 9 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

## Статья 33.6. Общественно - деловые зоны (иные показатели зоны ОД-1)

 **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в общественно-деловых зонах устанавливаются проектной документацией на каждый объект.**

На территории общественно-деловых зон допускается устройство лицевых и межевых декоративных решетчатых ограждений высотой не более 0,8 м.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения" (далее - СНиП 2.08.02-89\*).

- Региональные нормативы «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области».

- Местные нормативы градостроительного проектирования Боровского района.

- Иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

- Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

**Нормы расчета земельных участков**

 *Таблица 8*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объекты, здания и сооружения | Расчетная единица | Значение |
| Больницы  | 20-80 кв. м на койку |  |
| Поликлиники  | 0,1 га на 100 посещений |  |
| Спортивные сооружения общего пользования Минимальная обеспеченность закрытыми спортивными сооружениями – 30 кв.м на 1000 жителей. | га на 1 тысячу человек | 0,7-0,9 |
| Средние специальные и профессионально-технические учебные заведения |  | 30-75 |
| Общеобразовательные школы  | кв.м на одного учащегося | 16-50 |

## Статья 33.7 Производственные зоны П-1,П-2 (иные показатели производственных зон)

**1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в производственных зонах устанавливаются проектной документацией на каждый объект.**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

2. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

3. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

4. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. В границы санитарно-защитных зон от строящихся производственных и коммунально-складских объектов не должны попадать территории жилых зон или части территорий жилых зон.

6. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

7. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

8. Показатели минимальной плотности застройки площадок промышленных предприятий принимаются в соответствии с проектной документации.

9. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

|  |  |
| --- | --- |
|  - до 100 м | - 6% |
|  - свыше 100 до 1000 м | - 50% |
|  - свыше 1000 м | - 40% |

10. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

11. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта, - количество работающих, посетителей и т.п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.

12. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\*, приложение 1, приложение 6;

- СНиП-89-90\*;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

13. Размеры зданий коллективных гаражей

- количество надземных этажей – один;

- площадью не более 60 кв.м;

- высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м;

- скатные кровли не допускаются.

## Статья 33.8. Зоны сельскохозяйственного использования С-1, С-2 (иные показатели зон сельскохозяйственного использования)

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (Зоны С-1), а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

2. В зоне С-2 разрешено строительство, реконструкция зданий, сооружений, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в сельскохозяйственных зонах устанавливаются проектной документацией на каждый объект, а также строительными и санитарными нормами и правилами.

## Статья 33.9. Зоны рекреационного назначения Р-1, Р-2 (иные показатели зон рекреационного использования)

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зонах рекреационного назначения не подлежит ограничению.

2. Размещение объектов обслуживания автотранспорта может быть разрешено только в пределах полосы шириной 50 метров от оси проезжей части прилегающей автодороги.

## Статья 33.10. Зона территорий объектов культурного наследия (иные показатели зоны ОХ-2)

**1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в зонах территорий объектов культурного наследия не подлежит ограничению.**

Требования к ограждению земельных участков:

Для зданий - памятников истории и культуры, допускается только проведение работ по сохранению исторических ограждений или воссоздание утраченных ограждений по сохранившимся фрагментам или историческим аналогам в соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.

Хозяйственная деятельность, использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ФЗ № 73 от 25 июня 2002 года).

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально.

## Статья 33.11. Зоны специального назначения (иные показатели зоны СН-1)

**1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в зонах специального назначения устанавливаются проектной документацией, строительными и санитарными нормами и правилами на каждый объект.**

2. Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища:

- разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);

- канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории;

- минимальная площадь земельного участка на 1000 жителей – 0,24 га;

- минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения до красной линии 6 м;

 - минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения (площадью до 10 га) до стен жилых домов 100 м;

 - минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений 300 м.

 3. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитываются перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, нормы земельного участка на одно захоронение.

4. После закрытия кладбища по истечении 25 лет с даты последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

5. В городских поселениях, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с органами Федеральной службы Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\*;

- региональными нормативами градостроительного проектирования;

- иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

## Статья 33.12. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур (иные показатели зоны ИТ)

1. Режим использования территории в зонах инженерной и транспортной инфраструктур определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зонах транспортной и инженерной инфраструктур устанавливаются в соответствии с проектной документацией.**

2. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта, - количество работающих, посетителей и т.п. по специализированным проектам и нормативам.

5. Размеры зданий коллективных гаражей

количество надземных этажей – один;

площадью не более 60 кв.м;

высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м;

скатные кровли не допускаются.

6. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- СНиП 2.08-02-89\*;

- региональными нормативами градостроительного проектирования;

- иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

# РАЗДЕЛ 8. ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ

## Статья 34. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления

1. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

3. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории осуществляется органами местного самоуправления в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ.

При осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур на территории поселения определяются в соответствии с Региональными нормативами Градостроительного проектирования Калужской области.

# РАЗДЕЛ 9 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется:

– градостроительными регламентами, с учётом ограничений, установленных действующим законодательством применительно к соответствующим территориальным зонам;

– ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, и иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах ограничений, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

– санитарно-защитных зон, определенных в соответствии с размерами, установленными требованиями действующего законодательства;

– санитарно-защитных зон, установленных в соответствии с действующим законодательством проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

– водоохранных зон, установленных в соответствии с действующим законодательством проектами водоохранных зон;

– поясов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (водозаборов), определенных в соответствии с действующим законодательством;

а также, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

5. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются ст. 8 настоящих Правил.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

– виды запрещенного использования – в соответствии с требованиями санитарных норм и правил;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с учетом норм действующего законодательства и требований санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний, определенных разделом 2 настоящих Правил.

Территориальные зоны могут одновременно попадать под несколько групп ограничений по особым условиям использования. В этом случае следует руководствоваться упомянутыми в данном разделе нормативно-правовыми актами, регулирующими данные виды ограничений.

7. Видами зон действия градостроительных ограничений в соответствие с действующим законодательством также являются:

1) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы – сейсмические, оползни, карсты, эрозия, повышенный радиационный фон и т.п.), которые могут быть отображены на картах в составе документов территориального планирования, документации по планировке территории, материалов по их обоснованию, а также на карте градостроительного зонирования;

2) зоны действия публичных сервитутов.

## Статья 36. Виды зон с особыми условиями использования территорий

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

 На карте границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Городское поселение «Город Ермолино» отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

***ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ***

*- Водоохранная зона.*

*- Прибрежная защитная полоса.*

*- Береговая полоса.*

*- Санитарно-защитная зона производственных объектов.*

*- Санитарно-защитные зоны объектов сельскохозяйственного производства.*

*- Охранная зона линий электропередач.*

*- Охранная зона электрической подстанции 110 кВ.*

*- Охранная зона магистрального газопровода.*

*- Санитарно-защитная зона кладбища.*

*- Санитарно-защитная зона скотомогильника.*

*- Санитарно-защитная зона очистных сооружений.*

*- Уровень напряженности электромагнитного поля, зона ограничения застройки при высоте сооружений 28,8 м и выше.*

*- Зона санитарной охраны объектов питьевого водоснабжения (первый пояс).*

*- Шумовая зона аэродрома «Ермолино».*

*- Шумовые зоны автомобильных дорог федерального и регионального значения.*

*- Зона затопления.*

*- Территория объектов культурного наследия.*

*- Граница регулирования застройки (Пафнутьев-Боровского монастыря).*

## Статья 37. Водоохранные зоны

**Регламентирующий документ.**

«Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ, ст. 65.

**Порядок установления и размеры.**

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

 - сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Границы и режимы использования водоохранных зон установлены Водным кодексом Российской Федерации.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока протяженностью:

1) до 10 км – в размере 50 м;

2) от 10 до 50 км – в размере 100 м;

3) от 50 км и более – в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

***Водоохранные зоны, прибрежные, защитные и береговые полосы рек***

*Таблица 9*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ №п/п** | **Наименование водоема** | **Длина реки, км2** | **Ширина водоохраной зоны, м** | **Ширина прибрежной полосы, м** | **Ширина береговой полосы, м** |
| 11 | Протва (80 лев.пр.р.Оки) | 282 | 200 | 50 | 50 |
| 22 | Ручьи  | - | 50 | 50 | 50 |
| 33 | Пруды | - | 50 | 50 | - |

**Режим использования территории.**

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) 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;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

## Статья 38. Прибрежные защитные полосы.

**Регламентирующий документ.**

«Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006г № 74-ФЗ, ст. 65.

**Порядок установления и размеры.**

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м – для уклона до 3 градусов и 50 м – для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м. независимо от уклона прилегающих земель.

Примечание. На карте градостроительного зонирования показаны максимальные прибрежные защитные полосы.

**Режим использования территории.**

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) 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;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах");

9) распашка земель;

10) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

## Статья 39. Береговые полосы

**Регламентирующий документ.**

«Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006г № 74-ФЗ, ст. 6, 61.

**Порядок установления и размеры.**

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

**Режим использования территории.**

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Физические лица, юридические лица, осуществляющие проведение строительных, дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов, обязаны осуществлять мероприятия по охране водных объектов, предотвращению их загрязнения и засорения.

## Статья 40. Санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и общественного питания, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека

**Регламентирующий документ.**

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

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 12.18.

СП 32.13330.2012 "Канализация. Наружные сети и сооружения", п. 4.20.

**Порядок установления и размеры.**

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. При отсутствии разработанного проекта устанавливается ориентировочные размеры санитарно-защитных зон, в соответствии с санитарной классификацией, определённой СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;

- промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м.

На территории поселения находятся:

- промышленные предприятия и склады V-IV класса вредности (санитарно-защитные зоны до 100 м);

- промышленные предприятия III-I класса вредности (санитарно-защитные зоны до 500 м).

Размеры санитарно-защитных зон для канализационных очистных сооружений следует применять по таблице 7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размеры санитарно-защитных зон\* предприятий и сооружений по обезвреживанию, транспортировке и переработке бытовых отходов следует принимать по СП 42.13330.2011.

Санитарно-защитные зоны от канализационных сооружений до границ зданий жилой застройки, участков общественных зданий и предприятий пищевой промышленности с учетом их перспективного расширения следует принимать в соответствии с санитарными нормами, а случаи отступления от них должны согласовываться с органами санитарно-эпидемиологического надзора.

**Режим использования территории.**

В санитарно-защитной зоне (далее СЗЗ) не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

## Статья 41. Санитарно-защитные зоны стационарных передающих радиотехнических объектов

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов".

## Статья 42. Зоны минимальных расстояний магистральных дорог улично-дорожной сети населенных пунктов до застройки

**Регламентирующий документ.**

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 11.6.

**Порядок установления и размеры, режим использования территории.**

Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог улично-дорожной сети населенных пунктов до линии регулирования жилой застройки (границы застройки, устанавливаемой при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка) следует принимать не менее 50 м, а при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СП 51.13330, не менее 25 м.

## Статья 43. Придорожные полосы автомобильных дорог

**Регламентирующий документ.**

Федеральный закон от 8.11.2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", ст. 26.

**Порядок установления и размеры.**

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы, считая от границы земельного отвода.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории;

4) ста метров - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения Москву и Санкт-Петербург с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;

**Режим использования территории.**

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае, если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), без предусмотренного ст. 26 Федерального закона от 8.11.2007 г. № 257-ФЗ согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок осуществления владельцем автомобильной дороги мониторинга соблюдения технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере дорожного хозяйства.

## Статья 44. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) магистральных трубопроводов углеводородного сырья и компрессорных установок

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п. 2.7.

**Порядок установления и размеры, режим использования территории.**

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) (п. 2.7 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

## Статья 45. Зоны минимальных расстояний объектов магистральных трубопроводов углеводородного сырья

**Регламентирующий документ.**

Федеральный закон № 123-ФЗ « Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ст. 74.

СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», п. 7.15, 7.16. (Настоящий свод правил не распространяется на проектирование трубопроводов, прокладываемых на территории городов и других населенных пунктов, за исключением магистральных нефтепроводов прокладываемых для подключения их к предприятиям по переработке, перевалке и хранению нефти, в морских акваториях и промыслах, а также трубопроводов, предназначенных для транспортирования газа, нефти, нефтепродуктов и сжиженных углеводородных газов, оказывающих коррозионные воздействия на металл труб или охлажденных до температуры ниже минус 40 °C.)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п. 2.7.

## Статья 46. Охранные зоны объектов газораспределительной сети

**Регламентирующий документ.**

Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

**Порядок установления и размеры.**

Для газораспределительных сетей установлены следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

г) в отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

## Статья 47. Охранные зоны магистральных трубопроводов

**Регламентирующий документ.**

Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 24 апреля 1992 г. № 9; утв. Заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г.).

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.6.

**Порядок установления и размеры.**

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

в емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

в технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

## Статья 48. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

**Регламентирующий документ.**

Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п. 6.3.

## Статья 49. Зона санитарной охраны объектов водообеспечивающей сети

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.6.

**Порядок установления и размеры.**

Зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового обслуживания, организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, режим градостроительных изменений и хозяйственной деятельности в зонах санитарной охраны водных объектов, предназначенных для целей питьевого и хозяйственно-бытового обслуживания, устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима).

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

от водонапорных башен - не менее 10 м;

от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

При расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается сокращать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, но не менее чем до 10 м.

Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

## Статья 50. Санитарно-защитные полосы водоводов

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Порядок установления и размеры.**

Зона санитарной охраны водоводов представлена санитарно-защитной полосой.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

## Статья 51. I пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника питьевого водоснабжения

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.6.

**Порядок установления и размеры.**

Источники водоснабжения подразделяются на подземные и поверхностные и имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается с учетом конкретных условий, в следующих пределах:

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от линии уреза воды летне-осенней межени;

в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки

или канала менее 100 м - вся акватория и противоположный берег шириной 50 м от линии уреза воды при летне-осенней межени, при ширине реки или канала

более 100 м - полоса акватории шириной не менее 100 м;

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

## Статья 52. I пояс зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.6.

**Порядок установления и размеры.**

Источники водоснабжения подразделяются на подземные и поверхностные и имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

## Статья 53. II пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника питьевого водоснабжения

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Порядок установления и размеры.**

Второй пояс (пояс ограничений) включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом.

## Статья 54.  II пояс зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Порядок установления и размеры.**

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом.

## Статья 55. III пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника питьевого водоснабжения

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Порядок установления и размеры.**

Третий пояс (пояс ограничений) включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Границы третьего пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом.

## Статья 56. III пояс зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения

**Регламентирующий документ.**

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Порядок установления и размеры.**

Третий пояс (пояс ограничений) включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Границы третьего пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом.

## Статья 57. Зоны минимальных расстояний подземных инженерных сетей до зданий и сооружений, соседних инженерных подземных сетей

**Регламентирующий документ.**

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 12.35, 12.36.

**Порядок установления и размеры, режим использования территории.**

1. Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице [15](http://snipov.net/database/c_3384767195_doc_4293811097.html#i361832) СП 42.13330.2011. Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с [СП 62.13330](http://snipov.net/database/c_3383563195_doc_4293811419.html).

При пересечении инженерных сетей между собой расстояния по вертикали (в свету) следует принимать в соответствии с требованиями [СП 18.13330](http://snipov.net/database/c_3384565195_doc_4293811449.html).

## Статья 58. Зоны затопления и подтопления

***Регламентирующий документ.***

«Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006г № 74-ФЗ, ст. 67.1.

Правила определения границ зон затопления, подтопления (утв. постановлением Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. № 360).

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 13.6.

СП 104.13330.2012 «СНиП 2.06.15-85 Инженерная защита территорий от затопления и подтопления».

СП 58.13330.2010 «СНиП 33-01-2003 Гидротехнические сооружения. Основные положения».

**Порядок установления и размеры.**

Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1. Зоны затопления определяются в отношении:

а) территорий, которые прилегают к незарегулированным водотокам, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров. В границах зон затопления устанавливаются территории, затапливаемые при максимальных уровнях воды 3, 5, 10, 25 и 50-процентной обеспеченности (повторяемость 1, 3, 5, 10, 25 и 50 раз в 100 лет);

б) территорий, прилегающих к устьевым участкам водотоков, затапливаемых в результате нагонных явлений расчетной обеспеченности;

в) территорий, прилегающих к естественным водоемам, затапливаемых при уровнях воды однопроцентной обеспеченности;

г) территорий, прилегающих к водохранилищам, затапливаемых при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды водохранилища;

д) территорий, прилегающих к зарегулированным водотокам в нижних бьефах гидроузлов, затапливаемых при пропуске гидроузлами паводков расчетной обеспеченности.

2. Зоны подтопления определяются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, указанным в пункте 1, повышение уровня грунтовых вод которых обусловливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов.

В границах зон подтопления определяются:

а) территории сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра;

б) территории умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности;

в) территории слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров.

**Режим использования территории.**

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным кодексом и другими федеральными законами.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

 Использование территории в соответствие с градостроительными регламентами настоящих Правил возможно только при условии выполнения мероприятий инженерной защиты, предусмотренных СП 104.13330 и СП 58.13330.

Территории поселений, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды; от подтопления грунтовыми водами - подсыпкой (намывом) или обвалованием. 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 СП 104.13330 и СП 58.13330.

## Статья 59. Территории объектов культурного наследия

**Регламентирующий документ.**

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ст. 3.1, 5.1, 36.

**Порядок установления и размеры.**

1. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

2. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет.

Примечание. Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ до 22 января 2015 года, определяются в соответствии с требованиями, установленными пунктом 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, а также на основании сведений, изложенных в акте органа государственной власти об отнесении объекта к памятникам истории и культуры, сведений, указанных в паспорте и (или) учетной карточке данного объекта культурного наследия, на основании научного отчета о выполненных археологических полевых работах (для объектов археологического наследия) и утверждаются до регистрации данных объектов в едином государственном реестре актом органа охраны объектов культурного наследия. Указанные акты направляются утвердившим их органом не позднее пяти рабочих дней со дня их утверждения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости (Федеральный закон от 22.10.2014 № 315-ФЗ).

3. Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

Границы территории объекта археологического наследия определяются на основании археологических полевых работ.

4. Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и в текстовой форме (в виде схемы границ).

Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

5. Границы территории объекта культурного наследия, включаемого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждаются в составе акта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - для объекта культурного наследия федерального значения, в составе акта органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - для объекта культурного наследия регионального значения и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения.

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

6. Изменение границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ для утверждения границ территории объекта культурного наследия.

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, подлежащие включению в акты соответствующих органов охраны объектов культурного наследия, указанные в пункте 5 настоящей статьи и части 4 статьи 17 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", должны содержать текстовое и графическое описания местоположения границ территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленных земельным законодательством Российской Федерации и статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

**Режим использования территории.**

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия

1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований подпункта 2 пункта 1 настоящей статьи.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места устанавливаются:

1) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места федерального значения;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места регионального значения;

3) органом местного самоуправления, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места местного (муниципального) значения.

4. Орган, установивший требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, в течение пяти дней со дня вступления в силу акта об установлении таких требований направляет копию указанного акта в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета).

5. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

 Градостроительная деятельность на территории памятников культуры МО ГП «Город Ермолино» должна осуществляться в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно данным, предоставленным Министерством культуры Калужской области на территории городского поселения «Город Ермолино» имеются следующие объекты культурного наследия, указанные в таблице 10.

*Таблица 10*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Датировка объекта | Местонахожден ие объекта | Документ опостановке нагосударственнуюохрану |
| Выявленные объекты культурного наследия |
| Никольская церковь | 1812г. | ул. Русиново  | Решение малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. №76 |
| Братская могила |  | г. Ермолино | Решение малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. №76 |
| Селище, XIV-XVIIвв.  |  | г. Ермолино, в 1,5км к юго-востоку от города | Решение малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. №76 |
| Курганная группа, 2 пол.I тыс. н.э. |  | г. Ермолино, в 2км к западу от города | Решение малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. №76 |
| Курганная группа, XI-XIII |  | г.Ермолино, в 1,5км к западу от города | Решение малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. №76 |
| Ансамбль текстильной фабрики Александрова-северо-западный корпус,-дом служащих,-центральный корпус, -восточный корпус, -северный корпус | нач.ХХв. | г. Ермолино, ул. Русиново. 79 | Приказ МК РФСФСР от 08.07. 1991г. №224 |
| Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия |
| Купеческий дом | нач.ХХв. | г.Ермолино,ул.Ленина,42 | Приказ МК РФСФСР от 08.07. 1991г. №224 |
| Купеческий дом | нач.ХХв. | г.Ермолино, ул.Ленина,44 | Приказ МК РФСФСР от 08.07. 1991г. №224 |
| Ансамбль школы:-здание школы,-флигель | 1913-1914гг. | г.Ермолино,ул.Ленина | Приказ МК РФСФСР от 08.07. 1991г. №224 |
| Ансамбль бумажной ткацкойфабрики Исаева:-здание ткацкого, красильного,отбельного,ворсовального,набивного цехов,-ткацкий цех (1909-1910гг.) | 1880е гг. -нач.ХХв. | г.Ермолино,ул.Ленина | Приказ МК РФСФСР от 08.07. 1991г. №224 |
| Жилой дом | нач.ХХв. | г. Ермолино, ул. Русиново, 89 | Приказ МК РФСФСР от 08.07. 1991г. №224 |
| Купеческий дом | нач.ХХв. | г. Ермолино, ул. Русиново, 96 | Приказ МК РФСФСР от 08.07. 1991г. №224 |

**Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, принимаемые при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса) и иных работ.**

1. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований настоящей статьи.

2. Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

3. Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

4. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

5. В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную пунктом 11 статьи 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, а также сведения о предусмотренном пунктом 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

6. В случае отнесения объекта, обнаруженного в ходе указанных в пункте 4 настоящей статьи работ, к выявленным объектам культурного наследия региональный орган охраны объектов культурного наследия уведомляет лиц, указанных в пункте 5 настоящей статьи, о включении такого объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия с приложением копии решения о включении объекта в указанный перечень, а также о необходимости выполнять требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, определенные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия определяет мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия либо выявленного объекта археологического наследия, включающие в себя обеспечение техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиком работ, указанных в пункте 4 настоящей статьи, разработки проекта обеспечения сохранности данного выявленного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ.

В случае принятия решения об отказе во включении указанного в пункте 4 настоящей статьи объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения региональный орган охраны объектов культурного наследия направляет копию указанного решения и разрешение на возобновление работ лицу, указанному в пункте 5 настоящей статьи.

7. Изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работы по использованию лесов и иные работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, расположенных за пределами земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) проводятся указанные работы), нарушить их целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

Соответствующий орган охраны объектов культурного наследия определяет меры по обеспечению сохранности указанных в настоящем пункте объектов, включающие в себя разработку проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ.

8. В случае ликвидации опасности разрушения объектов, указанных в настоящей статье, либо устранения угрозы нарушения их целостности и сохранности приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению органа охраны объектов культурного наследия, на основании предписания которого работы были приостановлены.

9. Изменение проекта проведения работ, представляющих собой угрозу нарушения целостности и сохранности выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, разработка проекта обеспечения их сохранности, проведение историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия, спасательные археологические полевые работы на объекте археологического наследия, обнаруженном в ходе проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, а также работы по обеспечению сохранности указанных в настоящей статье объектов проводятся за счет средств заказчика указанных работ, технического заказчика (застройщика) объекта капитального строительства.

10. В случае установления, изменения границ территорий, зон охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, а также в случае принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия в правила землепользования и застройки вносятся изменения.

11. Археологические предметы, обнаруженные в результате проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, подлежат обязательной передаче физическими и (или) юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

## Статья 60. Зоны охраны объектов культурного наследия

**Регламентирующий документ.**

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", ст. 34. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ 12.09.2015 № 972).

**Порядок установления и размеры.**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

2. 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.

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.

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

3. Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

4. Порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Режим использования территории.**

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.

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.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) 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;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

## Статья 61. Зоны минимальных расстояний памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций

**Регламентирующий документ.**

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.28.

**Порядок установления и размеры, режим использования территории.**

Расстояния от памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций следует принимать не менее, м:

до проезжих частей магистралей скоростного и непрерывного движения, линий метрополитена мелкого заложения:

в условиях сложного рельефа-100;

на плоском рельефе-50;

до сетей водопровода, канализации и теплоснабжения (кроме разводящих)-5 ;

до других подземных инженерных сетей-5;

В условиях реконструкции указанные расстояния до инженерных сетей допускается сокращать, но принимать не менее, м: до водонесущих сетей – 5; неводонесущих – 2.

 При этом необходимо обеспечивать проведение специальных технических мероприятий при производстве строительных работ.

## Статья 62. Районы аэродромов

**Регламентирующий документ.**

Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ, ст. 46, 47.

«Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138), п. 22, 58-61.

 «Руководство по эксплуатационному содержанию аэродромов экспериментальной авиации» (утв. приказом Министерства промышленности и торговли РФ от 30.12.2009 г. № 1215), раздел 2.3. Порядок согласования строительства объектов на приаэродромной территории и в районе аэродрома.

# Часть III. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

**Карты градостроительного зонирования МО ГП «Город Ермолино».**

1)Карта градостроительного зонирования территории, границы территориальных зон в масштабе 1:10 000 (приложение №1);

2)Карта границ зон с особыми условиями использования территории в масштабе 1:10 000 (приложение №2);

3)Карта размещения объектов капитального строительства МО ГП «Город Ермолино» в масштабе 1:10 000 (приложение №3).