

Сельское поселение село Троицкое  
Жуковский район Калужская область

Утверждено  
Решением СД  
№45 от 05.10.2007г.

**ПРАВИЛА**  
**землепользования и застройки**

(в редакции Решения СД №41 от 17.12.2009г., №20 от 20.07.2010г., №24 от 15.08.2011г., №4 от 15.02.2012г., №47 от 20.12.2012г., №28 от 11.08.2013г., №2 от 28.01.2014г., №20 от 04.06.2015г., №11 от 02.03.2016г.).

г. Жуков  
2007 г.

## Содержание

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ .....</b>	<b>7</b>
<b>ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
Статья 1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки .....	7
Статья 2. Структура Правил .....	11
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	12
Статья 4. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки .....	12
4.1. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях .....	12
4.2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки .....	13
4.3. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил .....	13
4.4. Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки.....	14
Статья 5. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования .....	16
5.1. Градостроительное зонирование.....	16
5.2. Градостроительный регламент.....	17
<b>ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКАМИ ЛИЦАМИ.....</b>	<b>18</b>
Статья 6. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства.....	18
Статья 7. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости .....	19
Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	20
Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	20
Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства.....	21
<b>ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>22</b>
Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории.....	22
Статья 12. Проект планировки территории .....	23
Статья 13. Проект межевания территорий .....	24
Статья 14. Градостроительные планы земельных участков.....	24
Статья 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории .....	26
Статья 16. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления сельского поселения.....	26
Статья 17. Формирование земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома .....	27

Статья 18. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	28
Статья 18.1 Формирование земельных участков .....	28
<b>ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>28</b>
Статья 19. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки .....	28
Статья 20. Отклонения от правил .....	29
<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>30</b>
Статья 21. Права использования недвижимости возникшие до вступления в силу Правил .....	30
21.1. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....	30
21.2. Использование и строительные изменения объектов недвижимости несоответствующих Правилам.....	30
Статья 22. Действие правил по отношению к градостроительной документации .....	31
Статья 23. Ответственность за нарушение Правил.....	32
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>33</b>
Статья 24. Карта градостроительного зонирования. Границы территориальных зон.....	33
Статья 25. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитные и природоохранные зоны). .....	33
Статья 26. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (охранные и санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций).....	33
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>34</b>
Статья 27. Состав и кодировка территориальных зон .....	34
Статья 28. Система градостроительных регламентов.....	35
28.1. Виды разрешенного использования земельных участков .....	35
28.2. Территории общего пользования .....	36
28.3. Парковочные места .....	36
28.4. Погрузочно-разгрузочные площадки .....	38
28.5. Уличное оборудование и малые формы .....	38
28.6. Ограждения .....	40
Статья 28.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны .....	41
Статья 28.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.....	50
Статья 28.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.....	60
Статья 28.4. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур .....	72
Статья 28.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования .....	76
Статья 28.6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения .....	78
Статья 28.7. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения .....	81
Статья 28.8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам земельных участков в части озеленения земельных участков .....	813
Статья 28.9. Порядок установления охранной зоны воинских захоронений, увековечивших память погибших при защите Отечества.....	83
<b>ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....</b>	<b>85</b>

Статья 29. Виды зон градостроительных ограничений .....	85
Статья 30. Зоны с особыми условиями использования территории муниципального образования .....	86
Статья 31. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям .....	86
Статья 32. Ограничения использования земельных участков по условиям охраны объектов культурного наследия .....	88
Статья 33. Охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций .....	89
Статья 34. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов .....	90
Статья 35. Зоны действия публичных сервитутов .....	90

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

## **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калужской области, муниципального образования СП село Троицкое, регулиующими отношения в сфере градостроительства.

2. Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 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.

3. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории городского поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении территории городского поселения 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 органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов самоуправления городского поселения, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории городского поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

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 неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории городского 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 применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 19 настоящих Правил.

#### **9. Термины и определения:**

**благоустройство без права возведения строений** - комплекс работ и мероприятий, не связанных со строительством, включающих санитарную очистку, вертикальную планировку и озеленение территории, установку малых архитектурных форм (скамеек, светильников, декоративных ограждений, цветочных вазонов, декоративных скульптур, игрового оборудования для детей и т.д.);

**гаражи** - здания, предназначенные для длительного хранения, парковки, технического обслуживания автомобилей;

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

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**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;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо,

ку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены

федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

**зона (район) застройки** - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией границы и режим целевого функционального назначения.

**зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах населенного пункта:**

**усадебную застройку** - территория, занятая преимущественно одно-двухквартирными 1-2-этажными жилыми домами с хозяйственными постройками на участках от 1000 до 2000 кв. м и более, предназначенными для садоводства, огородничества, а также в разрешенных случаях для содержания скота;

**коттеджную застройку** - территории, на которых размещаются отдельно стоящие одноквартирные 1-2-3-этажные жилые дома с участками, как правило, от 800 до 1200 кв. м и более, как правило, не предназначенными для осуществления активной сельскохозяйственной деятельности;

**блокированные жилые дома** - жилые дома с числом этажей не более трех, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования;

**многоквартирные дома** - дома 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;

**зона застройки среднеэтажными жилыми домами** - застройка многоквартирными домами выше трех, но ниже шести этажей;

**зона садово-дачных участков** - застройка в основном за границами населенных пунктов на землях, предоставленных дачным/садовым некоммерческим объединениям граждан)

**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 санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

**квартал (микрорайон)** - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами;

**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);

**линия регулирования застройки** - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

**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;

**озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, не менее 70% поверхности которых занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом;

**особо охраняемые (природные) территории (ООПТ) федерального, областного и местного значения** - 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 или органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые (природные) территории местного значения, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны, устанавливаются Решением Сельской Думы;

**парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения, в том числе:

**автостоянки** - открытые площадки, предназначенные для хранения или парковки автомобилей. Автостоянки для хранения могут быть оборудованы навесами, легкими ограждениями боксов, смотровыми эстакадами. Автостоянки могут устраиваться внеуличными (в том числе в виде карманов при расширении проезжей части) либо уличными (на проезжей части, обозначенными разметкой);

**гаражи-стоянки** - здания и сооружения, предназначенные для хранения или парковки автомобилей, не имеющие оборудования для технического обслуживания автомобилей, за исключением простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад. Гаражи-стоянки могут иметь полное или неполное наружное ограждение;

**гостевые стоянки** - открытые площадки, предназначенные для парковки легковых автомобилей посетителей жилых зон;

**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.

**Виды реконструкции: виды градостроительной деятельности:**

а) регенерация - сохранение и восстановление объектов культурного наследия и исторической среды;

б) ограниченные преобразования - сохранение градостроительных качеств объектов культурного наследия и исторической среды и их развитие на основе исторических традиций;

в) активные преобразования - изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением;

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

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

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется

неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**точечное строительство** - создание в сформировавшейся градостроительной среде отдельно стоящих и (или) пристроенных объектов капитального строительства, реконструкция ранее созданных объектов с увеличением общей площади этих объектов более чем на десять процентов, если создание и реконструкция указанных объектов не планировались при разработке документации по планировке территории, приводят к уплотнению существующей городской застройки, увеличению нагрузки на объекты соцкультбыта (школы, детские сады и др.), а также к увеличению нагрузки на инженерные сети;

**элемент уличной структуры** – улица, проспект, переулок, проезд, набережная, площадь, бульвар, тупик, съезд, шоссе, аллея;

**улица, площадь** - территория общего пользования, ограниченная красными линиями улично-дорожной сети населенного пункта;

**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.

## Статья 2. Структура Правил

1. Правила включают в себя:

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

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений 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 по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования 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.

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта сельского поселения) в сети "Интернет".

2. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил.

3. Во исполнение Градостроительного Кодекса (ведение информационной системы градостроительной деятельности) Правила Землепользования и застройки и все вносимые в них изменения передаются в электронном виде и на бумажном носителе в отдел архитектуры администрации МР «Жуковский район».

### **Статья 4. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

#### **4.1. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких участков в целях строительства или реконструкции;
- обращаются в исполнительно-распорядительный орган муниципального образования с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять в соответствии с законодательством действия по планировке территории;
- владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;
- являясь собственниками помещений в многоквартирном доме, обращаются в органы местного самоуправления с заявлением об оформлении земельного участка под многоквартирным домом;
- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в подпункте 1 настоящего пункта иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных

участков осуществляется в соответствии с земельным законодательством при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет уполномоченный орган местного самоуправления посредством проверки землеустроительной документации.

#### 4.2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, правовым актом главы муниципального образования создается Комиссия по обеспечению разработки, согласования, обсуждения и внесения изменений в правила землепользования и застройки в муниципальном образовании (далее – Комиссия).

2. Комиссия по подготовке проекта Правил осуществляет свою деятельность на основании Положения о порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил и иных нормативных правовых актов в сфере градостроительной деятельности.

3. Основными задачами Комиссии по подготовке проекта Правил являются:

- разработка проекта Правил, а также внесение в них изменений в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами;

- рассмотрение заявлений заинтересованных лиц об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

- рассмотрение заявлений заинтересованных лиц о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- рассмотрение заявлений заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

4. Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил устанавливаются положением о комиссии.

#### 4.3. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. Структуру органов местного самоуправления муниципального образования согласно Уставу составляют:

1) представительный орган муниципального образования - сельская Дума

2) высшее должностное лицо муниципального образования - Глава сельского поселения;

3) исполнительно-распорядительный орган муниципального образования - администрация сельского поселения

2. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся соответствующие структурные подразделения Администрации муниципального района «Жуковский район».

3. Комиссия является постоянно действующим консультационным органом при главе сельского поселения, главе администрации сельского поселения.

Состав комиссии формируется правовым актом главы городского поселения или Главы администрации сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

4. Иные органы по регулированию землепользования и застройки муниципального образования в сфере действия настоящих Правил в рамках своей компетенции осуществляют отраслевые органы администрации и территориальные органы областных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии - областные органы государственного контроля и надзора.

#### 4.4. Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки

1. Сельская Дума осуществляет контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по регулированию землепользования и застройки.

2. Органы местного самоуправления осуществляют регулирование землепользования и застройки на основании ЗК РФ, ГСК РФ и иных федеральных законов, принимаемых в сфере землепользования и застройки, а также постановлений Правительства Российской Федерации, указов Президента Российской Федерации, законов Калужской области, постановлений Правительства Калужской области, Устава МО настоящих Правил и иных нормативных правовых актов.

3. Органы местного самоуправления осуществляют регулирование вопросов землепользования и застройки в соответствии с принципами эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедуры предоставления и рационального использования земельных участков.

4. Функции и полномочия (структурных подразделений) органов местного самоуправления, уполномоченных контролировать землепользование и застройку, а также организация и порядок их деятельности определяются положениями об этих органах.

5. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

6. По вопросам применения настоящих Правил в области градостроительной деятельности в обязанности органа местного самоуправления входит:

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил в области планирования развития экономики в обязанности органа местного самоуправления:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития муниципального образования, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов муниципального образования;
- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;
- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики муниципального образования;
- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;
- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

8. По вопросам применения настоящих Правил в области ведения правовой работы в обязанности органа местного самоуправления входит:

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством

9. По вопросам применения настоящих Правил в области охраны и использования объектов культурного наследия уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой

застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части проекта зон охраны памятников истории и культуры включается в статью 29 настоящих Правил как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

## **Статья 5. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования**

### 5.1. Градостроительное зонирование

1. Основанная на градостроительном зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- реализации планов и программ (в том числе зафиксированных в утвержденной градостроительной документации) развития территории муниципального образования, систем транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды;
- установления правовых гарантий по использованию и изменению недвижимости для лиц, обладающих правами или желающих приобрести права на земельные участки, иные объекты недвижимости;
- повышения эффективности использования земель муниципального образования, в том числе посредством создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и реконструкцию объектов недвижимости;
- обеспечения свободного доступа населения муниципального образования к информации и его участия в принятии решений по вопросам развития муниципального образования, землепользования и застройки;

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон 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 муниципального образования;
- 3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:
- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
  - 2) красным линиям;
  - 3) границам земельных участков;
  - 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
  - 5) границам городских округов;
  - 6) естественным границам природных объектов;
  - 7) иным границам.
3. 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.

## 5.2. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. 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.

4. 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;
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, 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.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

9. Реконструкция указанных в подпункте 8 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае если использование указанных в подпункте 8 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

### **Статья 6. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства**

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

Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны (подзоны), обозначенной на карте градостроительного зонирования.

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 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.

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 согласования.

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны (подзоны) устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

## **Статья 7. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости**

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

До внесения изменений в карты градостроительного зонирования в части зонирования всей территории сельского поселения и установления для зон градостроительных регламентов, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования (если земельные участки не относятся к сельскохозяйственным угодьям, государственному лесному фонду, землям, покрытым поверхностными водами, землям особо охраняемых природных территорий (ГК «Таруса»), к земельным участкам, расположенных в границах особых экономических территорий) принимается Главой администрации сельского поселения с учетом результатов публичных слушаний и сложившегося использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии, в том числе согласования с администрацией МР «Жуковский район» (отделом архитектуры и градостроительства, отделом муниципального хозяйства:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном Правилами землепользования и застройки (в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным);

2) выполнения технических регламентов (в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство);

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от отдела архитектуры и градостроительства администрации МР «Жуковский район» заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

### **Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

### **Статья 9. 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.

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

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

4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.

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

3. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в Комиссию.

В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление в соответствии с частью 1 статьи 40 ГсК РФ;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и ГсК РФ).

Заявление подается с приложением следующих документов:

а) нотариально удостоверенной копии правоустанавливающего (правоподтверждающего) документа на земельный участок;

б) нотариально удостоверенной копии правоустанавливающих (правоподтверждающих) документов на расположенные на земельном участке объекты капитального строительства (при наличии);

в) кадастрового плана (паспорта) земельного участка, копии топографического плана с нанесением границ земельного участка на бумажном носителе;

г) плана границ земельного участка с координатами характерных точек;

д) сведений о заявителе: для физических лиц - документа, удостоверяющего личность заявителя, для физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, - свидетельства о государственной регистрации физического лица в

качестве индивидуального предпринимателя, для юридических лиц - свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

е) схемы размещения объекта капитального строительства на земельном участке с элементами благоустройства с указанием параметров объекта (общая площадь, этажность, площадь застройки, количество парковочных мест, территория озеленения);

ж) технических паспортов на объекты капитального строительства, расположенные на территории земельного участка (при их наличии);

з) градостроительного плана земельного участка;

и) материалов, подтверждающих наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в части 1 статьи 40 ГсК РФ, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

к) материалов, подтверждающих, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае получения разрешения на такое отклонение) будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей федеральному законодательству о техническом регулировании и ГсК РФ).

Заявление в обязательном порядке должно содержать согласие заявителя на компенсацию за свой счет расходов на проведение публичных слушаний по вопросам выдачи специальных разрешений в сфере градостроительства и землепользования.

4. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается Главой администрации муниципального образования с учетом результатов публичных слушаний.

Организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

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

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

#### **Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется 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.

2. Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

## **Статья 12. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в подпункте 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

### **Статья 13. Проект межевания территорий**

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

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

### **Статья 14. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Заявление о выдаче градостроительного плана направляется в органы местного самоуправления с приложением копий следующих документов, если законодательством

не определено иное:

а) правоустанавливающих документов на земельный участок, в отношении которого запрашивается градостроительный план;

б) кадастрового паспорта земельного участка или кадастрового плана земельного участка на бумажном носителе и на электронном носителе (при наличии);

в) правоустанавливающих документов на расположенные на земельном участке объекты капитального строительства (договоры, свидетельства о государственной регистрации прав, иные акты о правах на недвижимое имущество, выданные до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

г) технических паспортов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (при их наличии);

д) технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) материалов актуализированной топографической съемки территории земельного участка на бумажном и электронном носителях в масштабе М 1: 500;

ж) документов, удостоверяющих личность и подтверждающих полномочия представителя, в случае, если от имени заявителя действует его представитель.

3) при непредставлении или неполном представлении документов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, органы местного самоуправления в течение 30 календарных дней направляют заявителю письменное уведомление об отказе в выдаче градостроительного плана, в котором указывает документы, необходимые для рассмотрения заявления о выдаче градостроительного плана.

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

4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

5. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

6. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

### **Статья 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Органы местного самоуправления сельского поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана муниципального образования, правил землепользования и застройки.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

3. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным органом местного самоуправления.

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

6. Органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

7. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органов местного самоуправления сельского поселения, устанавливается Градостроительным кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### **Статья 16. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления сельского поселения**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

## **Статья 17. Формирование земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома**

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, осуществляются в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Калуги.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий под многоквартирными домами осуществляется в порядке, определенном земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами.

3. Формирование земельных участков под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями, обремененных правами третьих лиц, на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях может осуществляться по инициативе:

- органов местного самоуправления, обеспечивающих посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства, либо обеспечивающей установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства;

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

4. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

5. Проекты межевания территории с подготовкой в их составе градостроительных планов земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, подготавливаются и утверждаются с учетом интересов собственников помещений соседних многоквартирных домов, которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания неделимости земельных участков, на которых расположено несколько многоквартирных домов.

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

7. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

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

## **Статья 18. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания проводятся с целью информирования граждан и юридических лиц и обеспечения их участия в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в соответствии с Уставом и Градостроительным Кодексом РФ в случаях, когда рассматриваются вопросы:

- по проекту правил землепользования и застройки и проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- по изменению одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - вопросы специальных разрешений).

### **Статья 18.1 Формирование земельных участков**

Формирование земельных участков производится в соответствии с Земельным законодательством.

## **Глава 4. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

### **Статья 19. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки**

1. Основаниями для рассмотрения уполномоченным органом местного самоуправления сельского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях

муниципального образования;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования, Главе администрации МО.

4. Уполномоченный орган местного самоуправления с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

## **Статья 20. Отклонения от правил**

1. Владельцы земельных участков, имеющих размеры, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонением от Правил, если это не противоречит законодательству, является санкционированное администрацией для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по подготовке проекта правил землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами населения;
- допустимы по требованиям экологии, санитарно-гигиенических норм, правил и норм пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на общественных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Расходы, связанные с организацией публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения общественных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4. Глава администрации муниципального образования на основании решения Комиссии издает соответствующее распоряжение.

5. Утвержденная градостроительная документация о застройке территорий (проекты планировки и застройки), не реализованная до введения в силу настоящих Правил и

противоречащая градостроительным регламентам, подлежит приведению в соответствие с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

## **Глава 5. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 21. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

#### 21.1. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 27 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 27 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 27 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 27 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы муниципального образования может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 25) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

#### 21.2. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в пункте 21.1. статьи 21, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости,

существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 пункта 23.1 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 пункта 20.1. настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

3. Осуществление строительства на земельных участках, не соответствующих градостроительному регламенту зоны ввиду небольшого размера, усложненной конфигурации, а также обладающих сложными инженерно-геологическими условиями и другими характеристиками, затрудняющими их эффективное использование, допускается при условии получения специального зонального согласования. При этом специальное согласование может быть предоставлено с установлением пределов реализации согласованного вида использования недвижимости, исходя из требований не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

4. Объекты недвижимости, расположенные в пределах красных линий, установленных для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

Владельцам производственных предприятий, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальных зон, в которых они расположены, решением суда может быть предписано в установленный срок выкупить недвижимость, владельцем которой причиняется несоразмерный ущерб, или компенсировать им ущерб другим приемлемым способом, включая переселение жильцов в новые места проживания.

По завершении процесса выкупа и предоставления компенсаций владельцы указанных несоответствующих объектов могут ходатайствовать об изменении границ и характеристик зон расположения этих объектов и последующего снятия с них статуса несоответствия Правилам.

## **Статья 22. Действие правил по отношению к градостроительной документации**

1. Правила разрабатываются на основе утвержденной градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории муниципального образования.

2. В целях обеспечения градостроительной деятельности актуальной градостроительной документацией, соответствующей законодательству, государственным нормам и правилам, настоящим Правилам, при осуществлении градостроительного зонирования органы самоуправления городского поселения могут принимать решения:

- о разработке новой градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории муниципального образования (генеральный план муниципального образования) и о застройке территорий муниципального образования (проекты планировки, проекты межевания);

- о корректировке ранее утвержденной градостроительной документации.

3. В период разработки новой или корректировки ранее утвержденной градостроительной документации действует ранее утвержденная градостроительная документация в части, не противоречащей действующим правилам землепользования и застройки.

4. По мере утверждения градостроительной документации, изменения законодательной и нормативной базы в текст и карты Правил вносятся соответствующие изменения и дополнения в порядке статьи 19 настоящих Правил.

### **Статья 23. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных нарушениях, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 24. Карта градостроительного зонирования. Границы территориальных зон.**

**Статья 25. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитные и природоохранные зоны).**

**Статья 26. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (охранные и санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций).**

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 27. Состав и кодировка территориальных зон

Зонирование для целей регулирования использования территории муниципального образования выполнено в соответствии со ст.ст. 30-40 Градостроительного кодекса РФ.

Перечень территориальных зон выполнен в соответствии с требованиями к описанию и отображению документов территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012г. №19 и идентичны ранее выполненным Правилам землепользования и застройки.

#### **Жилые зоны**

Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Ж4 - зона застройки смешанной этажности.

Ж5 – зона садово-дачных участков (за границами населенных пунктов на землях, предоставленных для ведения дачных/садовых некоммерческих объединений граждан)

#### **Общественно-деловые зоны**

ОД1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения.

ОД2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

ОД3-зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

ОД2м - зона размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения.

ОД2с - зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения.

ОД2у–зона размещения объектов учебно-образовательного назначения.

ОД2к – зона размещения объектов религиозного назначения, объектов, связанных с отправлением культа.

ОД-2р – зона размещения объектов рекреационно-туристического назначения.

#### **Производственные зоны**

П1 - Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

П2 - зона размещения производственных объектов II класса опасности.

П3 - зона размещения производственных объектов III класса опасности.

П4 - зона размещения производственных объектов IV класса опасности.

П5 - зона размещения производственных объектов V класса опасности.

#### **Зоны транспортной и инженерной инфраструктур**

Т1 - зона размещения автотранспортных предприятий.

Т2 – зона воздушного транспорта.

Т3–зона размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта.

И – зона размещения инженерной инфраструктуры.

#### **Зоны сельскохозяйственного использования**

С1 – зона сельскохозяйственных угодий.

С-2 - Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения

#### **Зоны специального назначения**

СН-1 Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

СН-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

СН-3 Зона размещения специальных объектов.

**Зоны рекреационного назначения**

Р-1 Зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов.

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

Р-3 Зона рекреационных объектов.

**Зоны особо охраняемых территорий:**

ОХ-1 Зона памятников природы.

ОХ-2 Зона территорий объектов культурного наследия.

**Статья 28. Система градостроительных регламентов**

**28.1 Виды разрешенного использования земельных участков**

1. Применительно к поименованным в статье 27 настоящих Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования;

в) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Любые допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, при условии соблюдения градостроительных регламентов и действующих нормативов, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

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

4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, выдача которого осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

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

7. Применение видов использования земельных участков, не указанных в градостроительном регламенте в качестве разрешенных, не допускается, за исключением

случая, когда такие виды использования признаются аналогичными видам разрешенного использования, указанным в составе градостроительного регламента, по последствиям их применения для характеристик городской среды. Заключение об указанной аналогии представляет Администрация сельского поселения. Выдача разрешения на применение соответствующего вида использования осуществляется в порядке, предусмотренном для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков.

## 28.2 Территории общего пользования

1. 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.

На территориях общего пользования в жилых зонах, кроме того, допускаются:

- детские площадки;
- площадки для выгула собак.

2. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех выделенных на карте зон.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие службы охраны здоровья и общественной безопасности, - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в перечне «вспомогательных видов разрешенного использования».

## 28.3 Парковочные места

Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, у вокзалов, на рекреационных территориях допускается определять в соответствии с рекомендуемой таблицей 1.

Таблица 1

Наименование зданий и сооружений, рекреационных территорий и объектов отдыха	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
<b>Здания и сооружения</b>		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	100 работающих	20
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	То же	15
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	10
Больницы	100 коек	5
Поликлиники	100 посещений	3
Спортивные объекты	100 мест	5
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи,	100 мест или	10

выставки	единовременных посетителей	
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	7
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	100 м <sup>2</sup> торговой площади	7
Рынки	50 торговых мест	25
Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	100 мест	15
Гостиницы	То же	20
Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час "пик"	10
<b>Рекреационные территории и объекты отдыха</b>		
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	20
Лесопарки и заповедники	То же	10
Базы кратковременного отдыха	То же	15
Береговые базы маломерного флота	То же	10
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	5
Гостиницы (туристские и курортные)	То же	5
Мотели и кемпинги	То же	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	10
Садоводческие товарищества	10 участков	10

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

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

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. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов должны быть выделены разметкой и обозначены специальными символами.

## 28.4 Погрузочно-разгрузочные площадки

1. 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.

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

3. 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);

4. 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. Постановление Калужской области.

## 28.5 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).

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, театральные тумбы, 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 городских территорий;

- препятствовать пешеходному и транспортному движению;

- наносить физический ущерб архитектурным объектам, элементам благоустройства, зеленым насаждениям, инженерному оборудованию городских 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 городской застройки, не должна превышать 75 кв. м.

Разрешительная документация на установку объектов мелкорозничной торговли выдается органом местного самоуправления.

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 колористкой 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 органа местного самоуправления.

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 городского 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 территорий муниципального образования.

## 28.6 Ограждения

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

2. Требования к ограждению земельных участков:

1) ограждение участков коллективных садоводств:

- лицевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые высотой не более 2 м;
- межевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые с высотой по соглашению сторон, но не более 1,5 м;

2) ограждение приусадебных земельных участков:

- со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, решетчатое или глухое, высотой не более 2 м;
- между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решетчатые), высотой не более 1,5 метра; допускается устройство глухих ограждений с согласия смежных землепользователей.

Перед фасадами жилых домов разрешается устройство палисадов для улучшения эстетического восприятия. Глубина палисадника - не более 3 метров. Ограждение палисада выполняется прозрачным (решетчатым) материалом высотой не более 90 см;

3) возможность установления ограждения многоквартирного жилого дома, внешний вид и высота ограждения определяются органом местного самоуправления.

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 двory объектов торговли и обслуживания);

4) на территории общественно-деловых зон допускается устройство лицевых и межевых декоративных решетчатых ограждений высотой не более 0,8 м;

5) 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;

6) 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 обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД УВД устраивать в соответствии с проектной документацией временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы.

Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территорий муниципального образования

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв.м.
2. Максимальная высота объектов – 50 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80%.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта -1 м.

### **Статья 28.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ЖИЛЫХ ЗОН (предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

1. 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.

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.

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).

2. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома - не менее 15 м.

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

4. Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

9. 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.

10. 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:

*общей площадью не более 800 кв. м:*

- магазинов розничной торговли;
- общественного питания;
- бытового обслуживания;
- отделений связи;

*общей площадью до 150 кв. м:*

- банков;
- магазинов и киосков союзпечати;
- женских консультаций;
- раздаточных пунктов молочных кухонь;
- юридических консультаций и нотариальных контор;
- филиалов библиотек;
- выставочных залов;
- контор жилищно-эксплуатационных организаций;
- для физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа).

За исключением:

- предприятий общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий);
- пунктов приема посуды;
- специализированных магазинов, строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;

- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв. м);
- мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;
- бань, саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв. м;
- похоронных бюро.

11. Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

12. Иные показатели согласно действующему законодательству Российской Федерации.

13. Размещение жилых объектов капитального строительства и существующей застройки осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящими правилами, при соблюдении норм проектирования, в том числе нормативной площади земельных участков, применявшихся при строительстве существующих многоквартирных домов.

14. Проведение земляных работ без получения ордера на производство земляных работ, влечет наложения административного штрафа в связи с законом Калужской области (ЖЗ, Ж4, Ж5).

15. Минимальная площадь земельного участка рассчитываются по формуле:

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

где S - общая площадь жилых помещений;

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

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

$$Y = \frac{Y_{з.д.} \times 18}{N},$$

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

N – планируемая жилищная обеспеченность.

## **1. Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

### **1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **1.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальное жилищное строительство;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- общее пользование территории.
- блокированная жилая застройка
- обслуживание жилой застройки
- социальное обслуживание
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии (исключая ночные заведения).
- Общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения.
- Аллеи, скверы.

#### **1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

2. Хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани).
3. Резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы.

### **1.1.3. Условно разрешенные виды использования:**

1. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью менее 150 кв.м.
2. Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб.
3. Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
4. Пункты первой медицинской помощи.
5. Молочные кухни, аптеки.
6. Объекты религиозно- культового назначения.
7. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения.
8. Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.
9. Станции скорой и неотложной помощи.
10. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
11. Опорные пункты охраны общественного порядка.
12. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.
15. Объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки).
16. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
17. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
18. Общественные туалеты.
19. Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.
20. Овощехранилища коллективные подземные.
21. Площадки для выгула собак.
22. Центры административного самоуправления.
23. Стоянки индивидуального легкового транспорта.
24. Оборудованные пляжи, лодочные станции.
25. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
26. Площадки для сбора мусора.
27. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### **1.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в зоне Ж1**

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

2. Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

3. *Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» или «приусадебный участок личного подсобного хозяйства» - 400 кв.м.*

*Максимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» или «приусадебный участок личного подсобного хозяйства» - 1800 кв.м. (за исключением вновь образуемых земельных участков, площадь которых не должна превышать 1500 кв.м.)*

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

4. Минимальное расстояние (кроме фронтальной) от зоны размещения основного строения до границы земельного участка 3м.

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.

При реконструкции допускается пристрой к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

6. Высота зданий:

а) 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.

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.

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

8. 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.

9. Требования к ограждениям земельных участков:

а) характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

б) ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м, а фронтальная часть не более 2м.

10.  $K_{\text{исп. тер}}$  – не более 0,67.

11. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка - 1,8.

12. Иные параметры – в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, открытые стоянки

1. Располагаются в пределах участка жилого дома.

2. 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.

3. Предельное количество этажей отдельно стоящего гаража – 1.

4. 1-2 машино-места на индивидуальный участок.

13. Дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая(ые) комната(ы), кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, уборная, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения - помещение для теплового агрегата.

В доме должно быть предусмотрено отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение и радиовещание.

Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м<sup>2</sup>, спальни -

8 м<sup>2</sup>; кухни (кухни-ниши)- 6 м<sup>2</sup>; площадь кухни-столовой должна быть равна или превышать площадь кухни (кухни-ниши).

Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7м, передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м, ванной - 1,5 м, уборной - 0,8м. Глубина уборной должна быть не менее 1, 2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м при открывании двери внутрь.

Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни или кухни-столовой должна быть не менее 2,7 м. Высоту жилых комнат, кухни и других помещений, расположенных в мансарде, и при необходимости в других случаях, определяемых застройщиком, допускается принимать не менее 2,3 м. В коридорах и при устройстве антресолей высота помещений может приниматься не менее 2,1 м.

**Настоящий пункт распространяется на все зоны (п.13)**

## **2. Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

### **2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- индивидуальное жилищное строительство;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- общее пользование территории.
- блокированная жилая застройка
- обслуживание жилой застройки
- социальное обслуживание
- многоквартирные жилые дома этажностью от 1 до 3 этажей включительно без приквартирных участков.
- Одноэтажные жилые дома сблокированного типа не более 6 квартир с земельными участками.
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения).
- . Общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения.
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью менее 150 кв.м.
- Аллеи, скверы.
- Пункты первой медицинской помощи.
- Молочные кухни, аптеки.
- Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб. 10.
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.
- Отделения банков.

#### **2.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки.
2. Хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани).
3. Резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы.
4. Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей для пользования жильцов многоквартирных домов.
6. Площадки для сбора мусора.
7. Объекты ГО и ЧС.

#### **2.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
3. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения.

4. Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, кабинеты практикующих врачей.

5. Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты.

6. Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) с круглосуточным пребыванием детей (интернаты).

7. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.

8. Опорные пункты охраны общественного порядка.

9. Учреждения страхования, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы.

10. Объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки).

11. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

12. Общественные туалеты.

13. Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.

15. Центры административного самоуправления.

17. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

18. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

## **2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж2**

1. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа – 15м.

2. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10м.

3. Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6м.

4. Максимальная высота здания – 11м.

5. Расстояние между жилыми домами, объектами капитального строительства регламентируется действующими техническими, градостроительными регламентами.

## **3. ЖЗ Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

### **3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

- Среднеэтажная жилая застройка
  - Многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей включительно.
  - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения).
  - Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью менее 150 кв.м.
  - Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб.
  - Парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки.
6. Пункты первой медицинской помощи.
7. Молочные кухни, аптеки.
8. Аллеи, скверы.

9. Дома для престарелых и семей с инвалидами.
10. Банки, учреждения кредитования.
11. Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, кабинеты практикующих врачей.
12. Помещения для занятий спортом.
13. Общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения.
14. Бани, сауны.

### **3.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Подземные гаражи, отдельно стоящие гаражи и открытые автостоянки.
2. Объекты ГО и ЧС
3. Площадки для сбора мусора.

### **3.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Общежития, гостиницы.
2. Объекты религиозного- культового назначения.
3. Музеи, выставочные залы.
4. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения.
5. Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты.
6. Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) с круглосуточным пребыванием детей (интернаты).
7. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
8. Опорные пункты охраны общественного порядка.
9. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.
10. Учреждения страхования, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы.
11. Объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки).
12. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
13. Общественные туалеты.
14. Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.
15. Центры административного самоуправления
16. Общественные объединения, творческие союзы, международные организации, государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы бракосочетания, архивы, информационные центры
17. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью до 800 кв.м.
18. Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки.
19. Стоянки индивидуального легкового транспорта.
20. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
21. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования, за исключением объектов жилищного строительства, могут быть допущены в зоне ЖЗ при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений.

### **3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ЖЗ**

1. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4-5 этажа – 20-25м.
2. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-5 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10м.
3. Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6м.
4. Максимальная высота здания – 17м.

### **5. Ж4 Зона застройки смешанной этажности**

#### **5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

Соответствует основным видам разрешенного использования, установленным для зон Ж1, Ж2, Ж3

##### **5.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

Соответствует вспомогательным видам разрешенного использования, установленным для зон Ж1, Ж2, Ж3

##### **5.1.3. Условно разрешенные виды использования**

Соответствует условно разрешенным видам использования, установленным для зон Ж1, Ж2, Ж3

**5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж4** соответствуют параметрам установленным для зон Ж1, Ж2, Ж3

**Ж-5 Зона садово-дачных участков - застройка в границах дачных, садовых некоммерческих объединений граждан, расположенных в основном за границами населенного пункта на землях сельскохозяйственного назначения предоставленных для ведения садоводства, дачного строительства.**

#### **6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- размещение дачных домов и садовых домов;
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания садовых и дачных некоммерческих объединений граждан;
- административные здания садовых и дачных некоммерческих объединений граждан;
- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты, предназначенные для обслуживания населения садовых и дачных некоммерческих объединений граждан;

##### **6.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Отдельно стоящие или встроенные гаражи, открытые стоянки.
2. Теплицы, оранжереи.
3. Хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани).
4. Резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы.
5. Стоянки индивидуального легкового транспорта

**6.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных в зоне Ж5**

- указанные нормы определены проектом организации территории садового/дачного некоммерческого объединения граждан, выполненном в соответствии с действующим законодательством

**Статья 28.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

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

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

- СНиП 2.07.01-89\*, приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения" (далее - СНиП 2.08.02-89\*);
- региональными нормативами градостроительного проектирования;
- иными действующими нормативными актами и техническими регламентами;
- статья 28 настоящих Правил.

**1. ОД1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

**1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

При соблюдении нормативов допускается размещение двух и более основных и условно-разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены в зоне ОД1 при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены в зоне ОД1 на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль зоны.

**1.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Органы государственного управления, местного и общественного самоуправления.
2. Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы бракосочетания, архивы, информационные центры.
3. Общественные объединения, творческие союзы, международные организации.
4. Издательства, редакции газет и журналов.
5. Телевизионные и радиостудии.
6. Бизнес-центры, офисные центры.
7. Учреждения среднего специального и высшего образования без ограничения количества учащихся.
8. Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации.
9. Компьютерные центры, залы компьютерных игр.
10. Банки, учреждения кредитования, страхования, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы.
11. Туристические агентства.

12. Агентства по обслуживанию пассажиров.
  13. Гостиницы, центры обслуживания туристов.
  14. Без мест для зрителей: физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного кинотеатры, видео салоны.
  15. Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны.
  16. Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения).
  17. Зрелищные объекты: театры, киноконцертные залы, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы.
  18. Магазины, торговые комплексы, торговые дома.
  19. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
  20. Молочные кухни, аптеки.
  21. Пункты оказания первой медицинской помощи.
  22. Аллеи, скверы.
  23. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения.
  24. Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания.
  25. Консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.).
  26. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.
  27. Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб.
  28. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны).
- 1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**
1. Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
  2. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
- 1.1.3. Условно разрешенные виды использования**
1. Многоквартирные жилые дома этажностью 5-14 этажей.
  2. Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) с круглосуточным пребыванием детей (интернаты).
  3. Общежития.
  4. Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы).
  5. Объекты религиозного- культового назначения.
  6. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.
  7. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания с особым (ночным и/или круглосуточным) режимом работы.
  8. С местами для зрителей: стадионы, спортивные комплексы, крытые спортивно-зрелищные комплексы.
  9. Больницы и клиники общего профиля, родильные дома, стационары при медицинских институтах и медсанчасти.
  10. Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, кабинеты практикующих врачей.
  11. Станции скорой и неотложной помощи.
  12. Общественные туалеты.
  13. Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.
  14. Автостоянки на отдельных земельных участках (подземные, надземные многоуровневые).
  15. Стоянки индивидуального легкового транспорта.
  16. Стоянки городского транспорта (такси, экскурсионного, ведомственного).
  17. Объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки).

18. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
19. Автовокзалы.
20. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
21. Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры.
22. Охрана общественного порядка, пожарная охрана.
23. Опорные пункты охраны общественного порядка.
24. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
25. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки необходимо принимать не более приведенных в таблице (согласно СП 42.13330.2011).

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4

*Примечание:* Для 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.

## **2. ОД2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

### **2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

При соблюдении нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль зоны.

#### **2.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования.

2. Офисные здания и помещения - администрация и конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения.

3. Гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов.

4. Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны.

5. Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения).

6. Зрелищные объекты: театры, киноконцертные залы, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы

7. Дома культуры, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения.

8. Загсы, дворцы бракосочетания.

9. Банки, учреждения кредитования, страхования, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, суды, агентства недвижимости и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы.

10. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.

11. Объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов

12. Издательства, редакции газет и журналов.

13. Телевизионные и радиостудии.

14. Органы государственного управления, местного и общественного самоуправления.

15. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

16. Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб.

17. Консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.).

18. Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания.

19. Фотосалоны.

20. Парикмахерские.

21. Центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.).

22. Магазины, торговые комплексы, мини-рынки до 400 кв.м.

23. Магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью до 1500 кв. м.

24. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны).

25. Выставки товаров.

26. Общественные объединения, творческие союзы, международные организации

27. Компьютерные центры, залы компьютерных игр.

28. Туристические агентства.

29. Молочные кухни, аптеки.

30. Пункты оказания первой медицинской помощи.

31. Опорные пункты охраны общественного порядка.

32. Аллеи, скверы.

33. Бильярдные.

34. Танцзалы, дискотеки.

35. Объекты культурного наследия.

36. Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.

### **2.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.

2. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

### **2.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Жилые дома, соответствующие зонам Ж1-Ж4.

2. Охрана общественного порядка, пожарная охрана.

3. Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) с круглосуточным пребыванием детей (интернаты).

4. Общежития.

5. Объекты религиозного- культового назначения.

6. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.

7. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания с особым (ночным и/или круглосуточным) режимом работы.
8. С местами для зрителей: стадионы, спортивные комплексы, крытые спортивно-зрелищные комплексы.
9. Больницы и клиники общего профиля, родильные дома, стационары при медицинских институтах и медсанчасти.
10. Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, кабинеты практикующих врачей.
11. Станции скорой и неотложной помощи.
12. Общественные туалеты.
13. Автостоянки на отдельных земельных участках (подземные, надземные многоуровневые).
14. Стоянки индивидуального легкового транспорта.
15. Стоянки городского транспорта (такси, экскурсионного, ведомственного).
16. Объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки).
17. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
18. Автовокзалы.
19. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
20. Ночные клубы, развлекательные центры.
21. Бани, сауны.
22. Телецентр.
23. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
24. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### **3. ОДЗ Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности**

#### **3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

При соблюдении нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль зоны.

##### **3.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Бани.
2. Прачечные.
3. Объекты торговли и общественного питания.
4. Мотели.
5. Конструкторские бюро.
6. Поликлиники.
7. Научно-исследовательские лаборатории.
8. Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия.
9. Общественные здания административного назначения.
10. Бизнес – центры.

11. Объекты опытно-производственного характера.
12. Гаражи.
13. Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта.
14. Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб.

### **3.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
2. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
3. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий.
4. Помещения для пребывания работающих по вахтовому методу.
5. Питомники растений для озеленения промышленной площадки предприятий и санитарно защитной зоны.

### **3.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной опасности не выше V.
2. Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.
3. Стоянки городского транспорта (такси, экскурсионного, ведомственного).
4. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
5. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций
6. Автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления.
7. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
8. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

## **4. ОД-2м Зона размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения**

### **4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **4.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Больницы и клиники общего профиля, родильные дома, стационары при медицинских институтах и медсанчасти.
2. Психоневрологические, инфекционные, онкологические больницы, хосписы и больничные учреждения со специальными требованиями к размещению.
3. Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, кабинеты практикующих врачей.
4. Пункты оказания первой медицинской помощи.
5. Молочные кухни, аптеки.
6. Станции скорой и неотложной помощи.
7. Станции переливания крови.
8. Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза.
9. Научно-исследовательские, лабораторные корпуса.
10. Профилактории.
11. Поликлиники.
12. Консультативные поликлиники.

#### **4.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Реабилитационные восстановительные центры (существующие).

2. Аллеи, скверы
3. Гостевые стоянки автотранспорта.
4. Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб без ремонтных мастерских и гаражей.
5. Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
6. Охрана общественного порядка, пожарная охрана.
7. Опорные пункты охраны общественного порядка.
8. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.
9. Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
10. Парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

11. Отдельно стоящие гаражи.

#### **4.1.3. Условно-разрешенные виды использования**

1. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания площадью менее 150 кв.м
2. Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей (существующие).
3. Общественные туалеты.
4. Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.
5. Стоянки городского транспорта (такси, экскурсионного, ведомственного).
6. Вертолетные площадки.
7. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
8. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
9. Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны.
10. Спортплощадки, теннисные корты.
11. Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала.
12. Специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.
13. Объекты религиозного- культового назначения.
14. Дома ребенка.
15. Приюты, ночлежные дома.
16. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
17. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### **4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне**

1. Нормы расчета земельных участков принимаются согласно таблице 2.

Таблица 2

<b>Объекты, здания и сооружения</b>	<b>Расчетная единица</b>
Больницы	20-80 кв. м на койку
Поликлиники	0,1 га на 100 посещений

#### **5. ОД-2с Зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения**

##### **5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

###### **5.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Аквапарки.
2. Велотреки.
3. Автодромы, мотодромы, картинги.
4. Яхт-клубы, лодочные станции.
5. Спортивные школы.
6. Спортклубы.
7. Площадки экстремального спорта.
8. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного вида.
9. Ледовый дворец.

#### **5.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
2. Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
3. Парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
4. Предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары).
5. Общественные туалеты.
6. Пункты оказания первой медицинской помощи.
7. Охрана общественного порядка, пожарная охрана.
8. Аварийно-диспетчерские службы.
9. Пункты проката.
10. Административные здания;
11. Аптечные пункты;
12. Гостиницы;
13. Общежития;
14. Бани, сауны;

#### **5.1.3. Условно-разрешенные виды использования**

1. Объекты торговли площадью менее 150 кв.м.
2. Зрелищные объекты: театры, киноконцертные залы, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы.
3. Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры.
4. Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб.
5. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
6. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
7. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
8. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### **5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОД-2с**

1. Нормы расчета земельных участков принимаются согласно таблице 3.

Таблица 3

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Значение
Спортивные сооружения общего пользования	га на 1 тысячу человек	0,7-0,9

2. Минимальная обеспеченность закрытыми спортивными сооружениями - 30 кв.м на 1000 жителей.

## **6. ОД-2у Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения**

### **6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **6.1.1. Основной вид разрешенного использования**

1. Учреждения среднего специального и высшего образования.
2. Общеобразовательные школы, гимназии.
3. Детские дошкольные учреждения.
4. Общежития.
5. Учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские.
6. Библиотеки, архивы.
7. Информационные, компьютерные центры.
8. Объекты культурного наследия.
9. Художественные школы, музыкальные школы.
10. Школы-интернаты, спецшколы, учебные центры.

#### **6.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений.
2. Спортивные залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения
3. Жилищно-эксплуатационные и коммунальные объекты РЭУ, аварийных служб.
4. Стоянки индивидуального легкового транспорта.
5. Встроенные в здания гаражи и стоянки.
6. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
7. Детские игровые площадки, спортивные площадки.
8. Благоустройство, озеленение.

#### **6.1.3. Условно-разрешенные виды использования**

1. Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.
2. Аптеки.
3. Пункты оказания первой медицинской помощи.
4. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
5. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
6. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.
7. С местами для зрителей: стадионы, спортивные комплексы, крытые спортивно-зрелищные комплексы.
8. Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры.
9. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты).
10. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
11. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### **6.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОД-2у**

1. Нормы расчета земельных участков принимаются согласно таблице 4.

Таблица 4

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Площадь
------------------------------	-------------------	---------

Средние специальные и профессионально-технические учебные заведения	Учащиеся	30-75
Высшие учебные заведения	га на 1 тыс. студентов	2-7
Общеобразовательные школы	кв.м на одного учащегося	16-50
Спортивные сооружения общего пользования	га на 1 тысячу человек	0,7-0,9

2. Минимальная обеспеченность образовательными школами на 1000 жителей - 95 мест.

3. Минимальная обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями на 1000 жителей 32-39 мест.

## **7. ОД-2к Зона размещения объектов религиозного назначения**

### **7.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **7.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Библиотеки, дома культуры (клубы), детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения).

2. Зрелищные объекты: театры, киноконцертные залы, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы.

3. Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны.

4. Монумены, мемориальные памятники.

5. Объекты религиозно- культового назначения.

6. Комплексы для отправления культа, рассчитанные на постоянный контингент проживающих.

7. Объекты монастырского типа.

#### **7.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты культурного назначения

2. Аллеи, скверы.

3. Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала.

4. Иные объекты, сопутствующие отпращиванию культа.

5. Автостоянки открытого типа.

#### **7.1.3. Условно-разрешенные виды использования**

1. Гостиницы, дома приезжих.

2. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 50 кв.м. торговой площади).

3. Пункты первой медицинской помощи.

4. Аптеки.

5. Общественные туалеты.

6. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

7. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

8. Гаражи, встроенные в объекты основного вида использования.

9. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

10. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

## **8. ОД-2р Зона размещения объектов рекреационно-туристического назначения**

## **8.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

### **8.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги)
2. Гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов.
3. Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны.
4. Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения).
5. Клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения.
6. Магазины, торговые комплексы, торговые дома.
7. Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны).
8. Аллеи, скверы, парки.

### **8.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

### **8.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.

2. Автостоянки на отдельных земельных участках (подземные, надземные многоуровневые).

3. Объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки).

4. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

5. Охрана общественного порядка, пожарная охрана.

6. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

7. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

## **Статья 28.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

1) При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

2) Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе зоны дорог сельского поселения и транспортных магистралей городского значения только в том случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются.

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

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

## капитального строительства, расположенных в производственных зонах

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

2. 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.

3. Показатели минимальной плотности застройки площадок промышленных предприятий принимаются в соответствии с приложением 6 к региональным нормативам "Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области".

4. 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.

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

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

7. 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%

8. 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.

9. 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.

10. 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;
- региональными нормативами градостроительного проектирования;
- иными действующими нормативными актами и техническими регламентами;
- статья 28 настоящих Правил.

### **1. П2 Зона размещения производственных объектов II класса опасности**

Зона П2 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов 2 класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **1.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Промышленные предприятия II класса опасности.
2. Промышленные предприятия III-V класса опасности.
3. Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий II-V класса опасности.
4. Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке
5. Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомойки).
6. Иные производственные объекты II-V класса опасности.

### **1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала.
2. Помещения пребывания для работающих по вахтовому методу (не более двух недель).
3. Спортивные площадки.
4. Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей
5. Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей.
6. Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
7. Скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий).
8. Питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

### **1.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий II-V класса вредности.
2. Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.
3. Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.
4. Пункты первой медицинской помощи.
5. Поликлиники.
6. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
7. Объекты торговли и общественного питания.
8. Гостиницы.
9. Бани, прачечные.
10. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
11. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
12. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

## **1.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П2**

1. Расчет площади земельных участков ведется исходя из максимальной плотности застройки согласно таблице 5.

Таблица 5

<b>Отраслевая принадлежность</b>	<b>Предприятия (производства)</b>	<b>Минимальная плотность застройки %</b>
----------------------------------	-----------------------------------	--

<b>Предприятия химической промышленности</b>	Изделий из пластмасс	50
<b>Предприятия целлюлозно-бумажной промышленности</b>	Переделочные бумажные и картонные, работающие на привозной целлюлозе и макулатуре	40
<b>Предприятия электротехнической промышленности кабели</b>	Электродвигателей	52
	Крупных электрических машин и турбогенераторов	50
	Высоковольтной аппаратуры	60
	Трансформаторов	45
	Низковольтной аппаратуры и светотехнического оборудования	55
	Кабельной продукции	45
	Электроламповые	45
	Электроизоляционных материалов	57
	Аккумуляторные	55
	Полупроводниковых приборов	52
<b>Предприятия медицинской промышленности</b>	Химико-фармацевтические	32
	Медико-инструментальные	43
	Медицинских изделий из стекла и фарфора	40
<b>Предприятия автомобильной промышленности</b>	Автосборочные	55
	Агрегатов, узлов, запчастей	55
<b>Предприятия легкого пищевого машиностроения</b>	Технологического оборудования для легкой, текстильной, пищевой, комбикормовой и полиграфической промышленности	55
	Технологического оборудования для торговли и общественного питания	57
	Технологического оборудования для стекольной промышленности	57
	Бытовых приборов и машин	57
<b>Предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности</b>	Пиломатериалов, стандартных домов, комплектов деталей, столярных изделий и заготовок: при поставке сырья и отправке продукции по железной дороге	40
	при поставке сырья по воде	45
	Фанеры	47
	Мебельные	53
<b>Предприятия легкой (текстильной) промышленности</b>	Хлопкоочистительные при крытом хранении хлопка-сырца	29
	То же, при 25% крытого и 75% открытого хранения хлопка-сырца	22
	Хлопкозаготовительные пункты	21
	Льнозаводы	35
	Пенькозаводы (без полей сушки)	27
	Первичной обработки шерсти	61
	Шелкомотальной промышленности	41
	Текстильные комбинаты с одноэтажными главными корпусами	60

	Текстильные фабрики, размещенные в одноэтажных корпусах, при общей площади главного производственного корпуса, тыс. м2: до 50 св. 50	55 60
	Текстильной галантереи	60
	Верхнего и бельевого трикотажа	60
	Швейно-трикотажные	60
	Швейные	55
	Кожевенные и первичной обработки кожсырья: одноэтажные двухэтажные	50 45
	Искусственных кож, обувных картонов и пленочных материалов	55
	Кожгалантерейные: одноэтажные многоэтажные	55 50
	Меховые и овчинно-шубные	55
	Обувные: одноэтажные многоэтажные	55 50
	Фурнитуры и других изделий для обувной, галантерейной, швейной и трикотажной промышленности	52
<b>Предприятия пищевой промышленности</b>	Хлеба и хлебобулочных изделий производственной мощностью, т/сут: до 45 более 45	37 40
	Кондитерских изделий	50
	Растительного масла производственной мощностью, т переработки семян в сутки: до 400 более 400	33 35
	Маргариновой продукции	40
	Парфюмерно-косметических изделий	40
	Виноградных вин и виноматериалов	50
	Пива и солода	50
	Ферментации табака	41
	Первичной обработки чайного листа	40
	Плодоовощных консервов	50
	<b>Предприятия мясной и молочной промышленности</b>	Мяса (с цехами убоя и обескровливания)
Мясных консервов, колбас, копченостей и других мясных продуктов		42
По переработке молока производственной мощностью, т в смену: до 100 более 100		43 45
Сухого обезжиренного молока производственной мощностью, т в смену: до 5		36

	более 5	42	
	Молочных консервов	45	
	Сыра	37	
<b>Предприятия местной промышленности</b>	Замочно-скобяных изделий	61	
	Художественной керамики	56	
	Художественных изделий из металла и камня	52	
	Духовых музыкальных инструментов	56	
	Игрушек и сувениров из дерева	53	
	Игрушек из металла	61	
	Швейных изделий: в двухэтажных зданиях в зданиях более двух этажей	74 60	
<b>Предприятия строительной индустрии, строительство предприятий тяжелой промышленности, сельское строительство, промышленное строительство, транспортное строительство, монтажные и специальные строительные работы, энергетика</b>	Обожженного глиняного кирпича и керамических блоков	42	
	Силикатного кирпича	45	
	Керамических плиток для полов, облицовочных глазурованных плиток, керамических изделий для облицовки фасадов зданий	45	
	Стекла оконного, полированного, архитектурно-строительного, технического и стекловолокна	38	
	Бутылок консервной стеклянной тары, хозяйственной стеклянной посуды и хрустальных изделий	43	
	Строительного, технического, санитарно-технического фаянса, фарфора и полуфарфора	45	
	Технологических металлоконструкций и узлов трубопроводов	48	
	Гаражи: на 150 автомобилей на 250 автомобилей	40 50	
	<b>Предприятия транспортного строительства</b>	Станции технического обслуживания легковых автомобилей при количестве постов: 5 10 25 50	20 28 30 40
Автозаправочные станции при количестве заправок в сутки: 200 более 200		13 16	
<b>Специализированные промышленные предприятия службы быта</b>		Специализированные промышленные предприятия службы быта при общей площади производственных зданий более 2000 м <sup>2</sup> , по: изготовлению и ремонту одежды, ремонту радиотелеаппаратуры и фабрики фоторабот	60
		изготовлению и ремонту обуви, ремонту сложной бытовой техники, фабрики химчистки и крашения, унифицированные блоки предприятий бытового обслуживания типа А ремонту и изготовлению мебели	55

		50
<b>Предприятия газовой промышленности</b>	Производство сжиженных углеводородов	Определяется проектом
<b>Предприятия издательской и полиграфической деятельности</b>	Газетно-книжно-журнальные, газетно-журнальные, книжные	50
<b>Предприятия материально-технического снабжения</b>	Предприятия по поставкам продукции	40
	Предприятия по поставкам металлопродукции	35

Примечание:

а) в площадь застройки должны включаться резервные участки;

б) площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, площади погрузочных устройств, подземные сооружения, над которыми не могут располагаться здания и сооружения, а также открытые автостоянки;

в) в площадь застройки не включаются площади, занятые отмотками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, занятыми зелеными насаждениями, открытыми автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями;

г) подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли;

д) при строительстве предприятий на площадках с уклоном более 2% и более максимальную плотность застройки допускается уменьшить в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6

Уклон местности, %	Поправочный коэффициент увеличения плотности застройки
2-5	0,95-0,90
5-10	0,90-0,85

е) максимальную площадь застройки допускается увеличить при наличии соответствующих технико-экономических обоснований, но не более чем на 1/10 площади, установленной настоящей статьей.

2. 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.

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

4. Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей.

### **2.П3 Зона размещения производственных объектов III класса опасности**

Зона ПЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

## **2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **2.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Промышленные предприятия III класса опасности согласно санитарным нормам и правилам.
2. Промышленные предприятия IV, V класса опасности.
3. Автотранспортные предприятия.
4. Объекты железнодорожного транспорта.
5. Автобусные парки.
6. Троллейбусные парки.
7. Трамвайные парки.
8. Гаражи боксового типа, многоуровневые, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.
9. Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.
10. Авторемонтные предприятия.
11. Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомойки).
12. Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий.

### **2.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала.
2. Помещения пребывания для работающих по вахтовому методу (не более двух недель).
3. Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.
4. Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей.
5. Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
6. Пункты первой медицинской помощи.
7. Спортивные площадки.
8. Скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий).
9. Питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

### **2.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. АЗС.
2. Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.
3. Средние профессиональные и высшие учебные заведения.
4. Поликлиники.
5. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.
6. Объекты торговли и общественного питания.
7. Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных.
8. Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания: бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
9. Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.
10. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
11. Гостиницы.
12. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
13. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
14. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

15. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

## **2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ПЗ**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ПЗ, соответствуют зоне П2.

### **3.П4 Зона размещения производственных объектов IV класса опасности**

Зона П4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### **3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

##### **3.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Промышленные и коммунально-складские предприятия IV класса опасности согласно санитарным нормам и правилам.
2. Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности согласно санитарным нормам и правилам.
3. Открытые и закрытые автостоянки для хранения транспортных средств.
4. Теплицы.
5. Гаражи боксового типа, многоуровневые, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

##### **3.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала.
2. Помещения пребывания для работающих по вахтовому методу.
3. Спортивные площадки, площадки для персонала предприятий.
4. Скверы, бульвары ( озеленение санитарно-защитных зон предприятий).
5. Питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

##### **3.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Торговые центры, торгово-развлекательные центры.
2. Средние профессиональные и высшие учебные заведения.
3. Поликлиники.
4. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
5. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения
6. Предприятия общественного питания.
7. Предприятия бытового обслуживания.
8. Магазины.
9. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
10. Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных
11. Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания: бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
12. Общественные туалеты.
13. Бизнес-центры, офисные центры.

14. Объекты религиозно- культового назначения.
15. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
16. Гостиницы.
17. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
18. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
19. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### **3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П4**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П4, соответствуют зоне П2.

#### **4.П5 Зона размещения производственных объектов V класса опасности**

Зона П5 выделена для обеспечения правовых условий формирования научно-производственных и складских предприятий V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр научных и коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### **4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

##### **4.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Предприятия V класса опасности согласно санитарным нормам и правилам.
2. Открытые и закрытые автостоянки для хранения транспортных средств.

##### **4.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала.
2. Помещения пребывания для работающих по вахтовому методу.
3. Спортивные площадки, площадки для персонала предприятий.
4. Скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий).
5. Питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

##### **4.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Торговые центры, торгово-развлекательные центры.
2. Средние профессиональные и высшие учебные заведения.
3. Поликлиники.
4. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
5. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения
6. Предприятия общественного питания.
7. Предприятия бытового обслуживания.
8. Магазины.
9. Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
10. Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных.
11. Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания: бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
12. Общественные туалеты.

13. Бизнес-центры, офисные центры.
14. Объекты религиозно - культового назначения.
15. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
16. Общежития, связанные с производством и образованием.
17. Аптеки.
18. Гостиницы.
19. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
20. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
21. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### **4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П5**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П5, соответствуют зоне П2.

### **5. П1 Зона размещения коммунальных и складских объектов**

#### **5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### **5.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности.
2. Общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища).
3. Предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения сельского поселения.
4. Объекты складского назначения различного профиля.
5. Склады с обслуживающими их железнодорожными ветками: трамвайные, автобусные и троллейбусные парки, гаражи.
6. Сооружения водопровода, канализации и другие сооружения коммунального хозяйства городского поселения.

##### **5.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала.
2. Помещения пребывания для работающих по вахтовому методу.
3. Спортивные площадки, площадки для персонала предприятий.
4. Скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий).
5. Питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

##### **5.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Мелкие промышленные предприятия, не требующие устройства санитарно-защитных зон.
2. Транспортные сооружения, не обслуживающие данную зону.
3. Торговые центры, торгово-развлекательные центры.
4. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
5. Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения.
6. Предприятия общественного питания.
7. Предприятия бытового обслуживания.
8. Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных.

9. Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания: бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
10. Общественные туалеты.
11. Бизнес-центры, офисные центры.
12. Объекты религиозно - культового назначения.
13. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
14. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.
15. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
16. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

**5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П1**

1. Нормы расчета земельных участков для зданий складского назначения согласно таблицам 7а и 7 б.

Таблица 7 а

Склады общетоварные		Площадь складов, кв. м.	Размеры земельных участков, кв. м.
Продовольственных товаров	Одноэтажный склад	77	310
	Многоэтажный склад (при средней высоте этажа 6 м)		210
Непродовольственных товаров	Одноэтажный склад	217	740
	Многоэтажный склад (при средней высоте этажа 6 м)		490

Таблица 7 б

Склады специализированные		Вместимость складов, т	Размеры земельных участков, кв. м.
Холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц)	Одноэтажный склад	27	190
	Многоэтажный склад		70
Фруктохранилища	Одноэтажный склад	17	1300
	Многоэтажный склад		610
Овощехранилища	Одноэтажный склад	54	1300
	Многоэтажный склад		610
Картофелехранилища	Одноэтажный склад	57	1300

#### **Статья 28.4. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур**

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

#### **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зонах транспортной и инженерной инфраструктур.**

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

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\*;

- СНиП 2.08-02-89\*;

- СНиП 32-03-96 "Аэродромы";

- ГОСТ 22283-88 "Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения";

- ГОСТ 12.1.006-84 "Система стандартов безопасности труда. Электромагнитные поля радиочастот. Допустимые уровни на рабочих местах и требования к проведению контроля";

- СНиП 32-01-95 "Железные дороги колеи 1520 мм";

- региональными нормативами градостроительного проектирования;

- иными действующими нормативными актами и техническими регламентами;

- статья 28 настоящих Правил.

#### **1.Т1 Зона размещения автотранспортных предприятий**

**1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**1.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Непосредственно примыкающие к автомобильным дорогам строения и сооружения - служебно-технические здания.
2. Мотели.
3. Предприятия по обслуживанию транспортных средств.
4. Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

#### **1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Предприятия общественного питания; магазины.

#### **1.1.3. Условно разрешенные виды использования**

Виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы.

### **1.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ИТ1**

1. Площади застройки и размеры земельных участков отдельно стоящих автостоянок для хранения легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать, кв. м на одно машино-место, для:

- одноэтажных – 30 м<sup>2</sup>;
- двухэтажных - 20 м<sup>2</sup>;
- трехэтажных - 14 м<sup>2</sup>;

Площадь застройки и размеры земельных участков для наземных стоянок следует принимать из расчета 25 кв. м на одно машино-место.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

2. Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %:

жилые районы	25%
промышленные и коммунально-складские зоны (районы)	25%
общегородские и специализированные центры	5%
зоны массового кратковременного отдыха	15%

3. Автостоянки ведомственных автомобилей и легковых автомобилей специального назначения, грузовых автомобилей, такси и проката, автобусные, троллейбусные парки, а также базы централизованного технического обслуживания и сезонного хранения автомобилей и пункты проката автомобилей следует размещать в производственных зонах городских округов и поселений, принимая размеры их земельных участков согласно рекомендуемым нормам таблицы 8.

Таблица 8

Объекты	Расчетная единица	Вместимость объекта	Площадь участка на объект, га
Многоярусные стоянки для легковых таксомоторов и базы проката легковых автомобилей	Таксомотор, автомобиль проката	100	0,5
		300	1,2
		500	1,6
		800	2,1
		1000	2,3
Стоянки грузовых автомобилей	Автомобиль	100	2
		200	3,5

		300 500	4,5 6
Троллейбусные парки без ремонтных мастерских	Машина	100 200	3,5 6
с ремонтными мастерскими	Машина	100	5
Автобусные парки (стоянки)	Машина	100 200 300 500	2,3 3,5 4,5 6,5

Примечание: для условий реконструкции размеры земельных участков при соответствующем обосновании допускается уменьшать, но не более чем на 20%.

4. Станции технического обслуживания автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для станций:

- на 10 постов - 1,0;
- на 15 постов - 1,5;

Расстояния от станций технического обслуживания до жилых, общественных зданий, а также до участков дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных школ, лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать по таблице 9.

Таблица 9

Станции технического обслуживания	Расстояние, м, не менее
Легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ)	50
Легковых, грузовых автомобилей до 10 постов	100
Грузовых автомобилей	300
Автомобилей и техники сельскохозяйственного назначения	100

5. Автозаправочные станции (АЗС) следует проектировать из расчета одна топливно-раздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для станций:

- на 2 колонки - 0,1;
- на 5 колонок - 0,2;
- на 7 колонок - 0,3;

Расстояния от АЗС до объектов, к ним не относящихся, следует принимать не менее 50-100 м.

При определении размеров земельных участков для размещения АЗС следует учитывать необходимость осуществления дополнительных сервисных услуг, оказываемых АЗС, в соответствии с нормативными правовыми актами Калужской области.

## **2. Т2 Зона размещения воздушного транспорта**

### **2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **2.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Аэропорт гражданской авиации.

2. Вертолетные станции, включая вертодромы, служебно-техническая территория со всеми зданиями и сооружениями.

3. Иные объекты воздушного транспорта.

4. Объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.

#### **2.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

2. Предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров.

3. Инженерные сооружения.

#### **2.1.3. Условно разрешенные виды использования**

Виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям воздушного транспорта, а также земельных участков для размещения шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений.

### **2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т2**

В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.

59. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.  
(п. 59 в ред. Постановления Правительства РФ от 05.09.2011 N 743)

60. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

61. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

### **3. Т3 Зона размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта**

**3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **3.1.1. Основные виды разрешенного использования**

Предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству,

реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

### **3.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.
2. Предприятия по обслуживанию транспортных средств.
3. Инженерные сооружения.

### **3.1.3. Условно разрешенные виды использования**

Виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта, а также земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.

## **3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ИТЗ**

1. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.
2. В пределах территории поселений пересечения железных дорог в одном уровне с улицами и автомобильными дорогами, а также с линиями электрического общественного пассажирского транспорта следует предусматривать в соответствии с требованиями СНиП II-39-76.

## **И Зона размещения инженерной инфраструктуры**

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Инженерные сооружения

#### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Автостоянки для временного хранения транспортных средств.

#### **1.3. Условно разрешенные виды использования**

Виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков для размещения различных инженерных сооружений.

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 главе 6 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются на земельные участки, занятые линейными объектами, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 28.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

### **С-1 Зона сельскохозяйственных угодий**

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется

уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

- растениеводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 (код в соответствии с классификатором 1.1);
- 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 (код в соответствии с классификатором 1.2);
  - овощеводство - осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц (код в соответствии с классификатором 1.3);
- выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур (код в соответствии с классификатором 1.4);
- садоводство - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур (код в соответствии с классификатором 1.5);
- выращивание льна и конопли - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли (код в соответствии с классификатором 1.6);
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;

**С-2 Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.**

**Основные виды: (в качестве основных видов могут использоваться виды, указанные в зоне 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 1.8-1.11 (код в соответствии с классификатором 1.7);
- 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) (код в соответствии с классификатором 1.8);
  - 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) (код в соответствии с классификатором 1.9);

- 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) (код в соответствии с классификатором 1.10);

- 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) (код в соответствии с классификатором 1.11);

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,
- оранжереи,
- резервуар для хранения воды,
- огороды,
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,
- внутрихозяйственные дороги, линейные сооружения,
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания.
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения, и устройства для нужд сельского хозяйства;
- благоустройство территории, элементы малых архитектурных форм.

## **Статья 28.6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

### **1. СН1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями**

#### **1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### **1.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Размещение и расширение кладбищ.
2. Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан.
3. Иные места и объекты, специально предназначенные для богослужения, молитвенных и религиозных собраний, религиозного почитания (паломничества).
4. Ритуальные и обслуживающие учреждения.
5. Мемориалы.
6. Памятники.

##### **1.1.2. Вспомогательные виды использования**

1. Административные здания.
2. Хозяйственные постройки.
3. Аптечные пункты.
4. Аллеи, скверы, защитные зеленые насаждения, благоустройство.
5. Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.
6. Объекты торговли с хранением и демонстрацией товаров или с обслуживанием вне полностью закрытого здания (кроме ночных), рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общей площади).
7. Общественные туалеты.
8. Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей.

9. Резервуары для хранения воды.

10. Площадки для сбора мусора.

### **1.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Крематории.

2. Колумбарии.

3. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

4. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

## **1.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сп1**

1. 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;

- минимальная площадь земельного участка урновых захоронений после кремации 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.

2. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей городского 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.

Примечания:

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

2. 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.

(п. 6.2.5 в ред. Постановления Правительства Калужской области от 23.11.2010 N 464)

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.

## **2. СН-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.**

2.1. Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- полигоны твердых бытовых отходов,
- полигоны промышленных отходов,
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,
- предприятия по утилизации отходов,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов.

2.2. Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования,
- строение для обслуживающего персонала,
- строения для обеспечения допуска и охраны,
  - автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей

## **3. СН-3 Зона специального назначения, связанная с государственными объектами**

**3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **3.1.1. Основные виды разрешенного использования**

1. Военные базы, городки, полигоны, аэродромы, иные объекты безопасности и космического обеспечения.

2. Образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы, предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению.

### **3.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Жилые дома различного типа.
2. Административные здания.
3. Сооружения, связанные с выращиванием овощей: парники, теплицы.
4. Хозяйственные постройки; гаражи, открытые стоянки.

### **3.1.3. Условно разрешенные виды использования**

1. Производственные здания, учреждения связи и иные коммуникации, превышающие установленные параметры, временные сооружения.

2. Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, КНС, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

3. Объект (сеть) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

**3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сп2.**

1. Параметры определяются с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта

2. Иные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Статья 28.7. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

1). При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

2). Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативными техническими документами.

3). Любые виды использования могут быть допущены в рекреационных зонах, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или (по согласованию) в границах сельского поселения .

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

5). На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

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

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

- СНиП 2.07.01-89\*;
- региональными нормативами градостроительного проектирования;
- иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

#### **Р-1 Зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов.**

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесопарки,
- тематические парки,
- зоопарки,
- ботанические сады,
- оранжереи, питомники,
- детские площадки, площадки для отдыха,
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе,
- места для пикников, костров,
- пляжи,
- санитарная рубка и рубка ухода.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,

- общественные туалеты,
- некапитальные строения для кафе и закусочных,
- зооуголки,
- аквапарки,
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,
- аттракционы,
- летние эстрады,
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
- культовые объекты,
- сезонные обслуживающие объекты,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

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

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пляжи,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- аквапарки, цирки на воде, аттракционы,
- спортплощадки,
- тренировочные базы, спортивные школы,
- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани,
- лодочные и спасательные станции.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1 место парковки легковых автомобилей на 1 га территории,
- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,
- общественные туалеты.

### **Р-3 Зона рекреационных объектов.**

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- лодочные станции, яхт-клубы,
- лыжные спортивные базы,
- водно-спортивные базы,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома для обслуживающего персонала,
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны,
- аттракционы,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- библиотеки,

- музеи, выставочные залы, галереи,
- торговые павильоны,
- сезонные обслуживающие объекты,
- банно-оздоровительные комплексы,
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
- объекты общественного питания,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

### **Статья 28.8 Градостроительные регламенты по предельным параметрам земельных участков в части озеленения земельных участков**

1. 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.

2. Озелененная территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых и детей;
- спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- теннисными кортами;
- другими подобными объектами.

3. Все земельные участки многоквартирных жилых 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.

4. При формировании земельных участков многоквартирных жилых 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.

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

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

- территории общего пользования - 10 кв. м/чел.;
- территории жилых районов - 6 кв. м/чел.

### **Статья 28.9 Охранная зона воинских захоронений, увековечивших память погибших при защите Отечества**

1. Порядок установления охранной зоны воинских захоронений, увековечивших память погибших при защите Отечества.

1.1. Перечень воинских захоронений, увековечивших память погибших при защите Отечества, расположенных на территории муниципального образования сельское поселение село Троицкое, с установленными границами охранных зон, утверждается постановлением администрации сельское поселение село Троицкое.

- 1.2. При наличии обособленной территории (территории, границы которой обозначены ограждением (объектами искусственного происхождения), прилегающем к объекту охраны), охранная зона воинского захоронения, увековечившего память погибших при защите Отечества, располагается в пределах обособленной территории.
- 1.3. При отсутствии обособленной территории воинское захоронение, увековечившее память погибших при защите Отечества, окружается охранной зоной 10 метров от его границ, при группе объектов – от внешних границ крайних объектов.
- 1.4. Охранная зона вокруг объекта воинского захоронения отмечается охранными знаками или распаханной полосой, или ограждениями, или кустарниковыми насаждениями по линии их границ. С четырех сторон объекта воинского захоронения устанавливаются охранные знаки, на которых указываются наименование объекта, площадь его охранной зоны, а также необходимость соблюдения предусмотренных настоящим Порядком ограничений.

2. Порядок установления зоны регулирования застройки и зоны охраняемого природного ландшафта воинских захоронений, увековечивших память погибших при защите Отечества.

- 1.1. Перечень воинских захоронений, увековечивших память погибших при защите Отечества, расположенных на территории муниципального образования сельское поселение село Троицкое, с установленными зонами регулирования застройки и зонами охраняемого природного ландшафта объекта воинского захоронения, утверждается постановлением администрации сельское поселение село Троицкое.
- 1.2. Зона регулирования застройки воинского захоронения, увековечившего память погибших при защите Отечества, устанавливается равной двум величинам охранной зоны. Зона регулирования застройки отмеряется от края охранной зоны.
- 1.3. Величина зоны охраняемого природного ландшафта воинского захоронения, увековечившего память погибших при защите Отечества, устанавливается равной величине зоны регулирования застройки. Зона охраняемого природного ландшафта отмеряется от края зоны регулирования застройки.

3. Режим использования охранной зоны, зоны регулирования застройки и зоны охраняемого природного ландшафта воинских захоронений, увековечивших память погибших при защите Отечества.

3.1. Охранная зона устанавливается:

- для обеспечения сохранности объекта воинского захоронения и прилегающей к его территории исторически сложившейся среды;
- для создания условий, способствующих выявлению исторической, научной, художественной или иной культурной ценности объекта воинского захоронения.

На территории охранной зоны не производятся работы, которые оказывают вредное воздействие на сохранность объекта воинского захоронения, на его историко-культурное восприятие.

3.2. Зона регулирования застройки устанавливается для сохранения пространственной, композиционной роли объектов воинского захоронения в исторически сложившейся системе застройки и планировки городов, населенного места, пейзажа, для обеспечения гармонического единства объекта

воинского захоронения с современной градостроительной или природной средой.

- 3.3. Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается для обеспечения сохранности естественных и искусственных созданных ландшафтов, садов, парков, имеющих историческую, архитектурно-художественную или иную культурную ценность. На территории зоны охраняемого природного ландшафта допускается деятельность, которая не вызывает изменение характера ландшафта, системы водоснабжения, растительности и других, предусмотренных режимом зоны, элементов.
- 3.4. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объектов воинского захоронения запрещается, за исключением работ по сохранению данного объекта воинского захоронения и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта воинского захоронения и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.
- 3.5. Лица, виновные в нарушении требований, предусмотренных настоящим Порядком, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации».

## **Глава 6. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории муниципального образования**

### **Статья 29. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования муниципального образования, являются:

1) зоны с особыми условиями использования территории (санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны, зоны особо охраняемых территорий и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

3) зоны действия публичных сервитутов;

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на картах границ зон с особыми условиями использования территории на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования .

4. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

### **Статья 30. Зоны с особыми условиями использования территории муниципального образования**

1. На картах границ зон с особыми условиями использования территории настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитных зон промышленных объектов, объектов специального назначения;
- водоохранных зон;
- зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- зон особо охраняемых территорий;
- охранных зон объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно–правовыми актами Российской Федерации, Калужской области; законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

### **Статья 31. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. **Использование земельных участков и иных объектов недвижимости**, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 51 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, зонам санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, иным зонам ограничений.

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

3. **Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости**, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах устанавливаются в соответствии с действующим законодательством установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 (утверждены Постановлением Главного

Государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74, регистрационный № 10995) (с изменениями от 10.04.2008 г);

- Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утверждены Постановлением Главного Государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. №10, регистрационный номер 3399).

**4. В границах санитарно-защитных зон запрещается размещение:**

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивных сооружений;
- парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений.

**5. В границах санитарно-защитных зон допускается размещение:**

- сельхозугодий для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятий, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарных депо;
- бань;
- прачечных;
- объектов торговли и общественного питания;
- мотелей;
- гаражей;
- площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочных станций;
- нежилых помещений для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- электроподстанций;
- артезианских скважин для технического водоснабжения;
- водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды;
- канализационных насосных станций;
- питомников растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**6. В границах водоохранных зон запрещается:**

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 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.

**7. В границах водоохраных 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 и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**8. В границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения запрещается:**

- **по первому поясу** - посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Здания, находящиеся на территории первого пояса, должны быть канализованы. При отсутствии канализации уборные должны быть оборудованы водонепроницаемыми приемниками и располагаться в местах, исключающих загрязнения первого пояса при вывозе нечистот;

- **по второму и третьему поясу** – закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых бытовых отходов и разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

### **Статья 32. Ограничения использования земельных участков по условиям охраны объектов культурного наследия**

Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры необходимо согласовать с Министерством культуры Калужской области, как органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Согласно ФЗ от 24 мая 2002 г. № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный 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.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры, находящихся на территории городского поселения, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 5, п.5.2 настоящих Правил, определяются действующим законодательством, регулирующим отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

### **Статья 33. Охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций**

#### **Придорожная полоса автомобильных дорог**

Придорожные полосы автомобильных дорог – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которой устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, её сохранности с учётом перспектив развития автомобильной дороги. В соответствии с федеральным законом №257-ФЗ от 8 ноября 2007 года «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» придорожные полосы устанавливаются для автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населённых пунктов) в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учётом перспектив их развития.

#### **Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

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

-размеры охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на следующем расстоянии:  
1-20 кВ - 10 м; 35 кВ - 15 м; 110 кВ - 20м.

#### **Охранные зоны линий связи**

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

1. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии устанавливаются охранные зоны:

-для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы

подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

-для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

2. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

### **Статья 34. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с решениями Генерального плана муниципального образования. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

### **Статья 35. Зоны действия публичных сервитутов**

1. В связи с обеспечением интересов органов местного самоуправления и местного населения по обеспечению общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, могут устанавливаться постоянные или срочные публичные сервитуты.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен.

5. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».