



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЧЕХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Московской области от 24.07.2014 № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», законом Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», распоряжением Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 28.09.2016 № 31РВ-191 «О направлении проекта о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального район Московской области» применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:31:0062802:180, площадью 4000 кв.м, расположенному по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, деревня Плешкино, на утверждение в Совет депутатов Чеховского муниципального района Московской области», Уставом Чеховского муниципального района

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЧЕХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕШИЛ:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов сельского поселения Баранцевское от 19.11.2014 № 13/3, изменения согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее решение в установленном порядке и разместить на сайте Администрации Чеховского муниципального района.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением данного решения возложить на председателя постоянной комиссии по развитию инфраструктуры Чеховского муниципального района Совета депутатов Чеховского муниципального района Гибалова А.А

ООО "ЛЕКО-ПРОЕКТ"

Комплексное
проектирование
зданий и
сооружений



ул.Чехова 83
г.Чехов
Московская
Область
+7 496 722 12 74
www.leko-pro.ru

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области» применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:31:0062802:180, площадью 4 000 кв.м, расположенному по адресу: Московская область, чеховский район, сельское поселение Баранцевское, деревня Плешкино.

| | | |
|----------------------------|---|---------------|
| Генеральный директор |  | И.А. Лернер |
| Главный инженер проекта |  | С.Н. Чистяков |
| Главный архитектор проекта |  | Т.М. Ефименко |



2016г.

| | |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ | 57 |
| РАЗДЕЛ I «ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ» | 58 |
| ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 58 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах | 58 |
| Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил | 63 |
| Статья 3. Назначение и содержание Правил | 63 |
| Статья 4. Цели градостроительного зонирования | 64 |
| Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений | 65 |
| Статья 6. Состав органов местного самоуправления, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения | 65 |
| Статья 7. Соотношение Правил с Генеральным планом территории сельского поселения Баранцевское и документацией по планировке территории | 66 |
| Статья 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности | 66 |
| Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки | 66 |
| Статья 10. Ответственность за нарушение настоящих Правил | 67 |
| ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРАНЦЕВСКОЕ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 67 |
| Статья 11. Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки | 67 |
| Статья 12. Полномочия главы сельского поселения и администрации поселения в области землепользования и застройки | 68 |
| Статья 13. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское | 68 |
| ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ | 70 |
| Статья 14. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения | 70 |
| Статья 15. Подготовка документации по планировке территории. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории | 71 |
| Статья 16. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков | 72 |
| Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства | 73 |
| ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРАНЦЕВСКОЕ | 73 |
| Статья 18. Основы землепользования в сельском поселении Баранцевское | 73 |

| | |
|---|----|
| Статья 19. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства | 74 |
| Статья 20. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности | 75 |
| Статья 21. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации сельского поселения | 75 |
| Статья 22. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц | 75 |
| Статья 23. Публичные сервитуты | 76 |
| Статья 24. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд | 79 |
| Статья 25. Градостроительная ценность территории сельского поселения Баранцевское | 80 |
| Статья 26. Платежи за землю на территории поселения | 81 |
| Статья 27. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельского поселения посредством дифференциации земельных платежей | 81 |
| Статья 28. Муниципальный земельный контроль | 82 |
| ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | |
| Статья 29. Основные принципы организации застройки на территории поселения | 82 |
| Статья 30. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства | 83 |
| Статья 31. Проектная документация объекта капитального строительства | 83 |
| Статья 32. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации | 86 |
| Статья 33. Выдача разрешений на строительство | 86 |
| Статья 34. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство | 87 |
| Статья 35. Вынос границ земельного участка в натуру. Разбивка осей зданий | 88 |
| Статья 36. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля, и государственного строительного надзора | 88 |
| Статья 37. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 90 |
| ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | |
| Статья 38. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Баранцевское | 90 |

| | |
|--|-----|
| Статья 39. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил | 93 |
| Статья 40. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории | 95 |
| Статья 41. Порядок внесения изменений в Правила | 97 |
| РАЗДЕЛ II «КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ» | |
| ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ | |
| Статья 42. Основные принципы организации застройки на территории сельского поселения | 99 |
| Статья 43. Карта градостроительного зонирования | 100 |
| Статья 44. Территориальные зоны, установленные для сельского поселения Баранцевское | 100 |
| Статья 45. Линии градостроительного регулирования | 102 |
| Статья 46. Градостроительный регламент и его состав | 102 |
| Статья 47. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 103 |
| Статья 48. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 103 |
| Статья 49. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту | 104 |
| Статья 50. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 104 |
| Статья 51. Особенности застройки и землепользования на территориях жилой зоны | 105 |
| Статья 52. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон | 106 |
| Статья 53. Особенности застройки и землепользования на территориях промышленных зон | 107 |
| Статья 54. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерно-транспортной инфраструктуры | 108 |
| Статья 55. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон | 109 |
| Статья 56. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования | 109 |
| Статья 57. Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих и дачных некоммерческих объединений | 110 |
| Статья 58. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения | 110 |

| | |
|--|-----|
| Статья 59. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования | 110 |
| Статья 60. Градостроительные регламенты..... | 111 |
| ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРАНЦЕВСКОЕ..... | 145 |
| Статья 61. Ограничения на использование территории..... | 145 |
| Статья 62. Ограничения по экологическим и санитарно- эпидемиологическим условиям | 145 |
| Статья 63. Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия | 147 |
| Статья 64. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций..... | 149 |
| Статья 65. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов | 151 |
| Статья 66. Зоны действия публичных сервитутов | 151 |
| ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 151 |
| Статья 67. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям..... | 152 |
| Статья 68. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации | 152 |
| Статья 69. Вступление в силу настоящих Правил | 152 |

Введение

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Баранцевское (далее сельское поселение Баранцевское) Чеховского муниципального района Московской области (далее – Правила) являются нормативно - правовым актом сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области, разработанным в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации,

Водным кодексом Российской Федерации,

Лесным кодексом Российской Федерации, Федеральным закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,

Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,

Законом Московской области от 21.01.2005 № 26/2005-03 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области»,

Законом Московской области от 07.03.2007 № 36/2007-03 «О Генеральном плане развития Московской области» (в редакции Закона Московской области от 06.07.2012 № 99/2012-ОЗ),

Постановлением Правительства Московской области от 10.06.2011 № 548/21 «Об одобрении проекта Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области»,

Законом Московской области от 30.01.2013 N 10/2013-ОЗ "О внесении изменений в Закон Московской области "О статусе и границах Чеховского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований",

Постановлением Правительства Московской области от 11.02.2009 №106/5 «Об утверждении Схемы развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области»,

Основными направлениями устойчивого градостроительного развития Московской области», утверждённые постановлением Правительства Московской области от 30.12.2003 № 743/48,

Постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 №517/23 «Об утверждении Схемы территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития»,

Постановлением Правительства Московской области от 22.12.2009 №1141/543 «О признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области в сфере строительства и реконструкции Центральной кольцевой автомобильной дороги» (в части учёта проекта Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области),

Нормативами градостроительного проектирования Московской области, утвержденных Постановлением Правительства Московской области от 16.01.2012 №24/54 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области»,

Законами Московской области №105/2014 (о перераспределении полномочий),

Постановлением Правительства Московской области от 1182/51,

Постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 №230/8 «Об утверждении схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области».

Правила разработаны на основе Генерального плана сельского поселения Баранцевское и являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения Баранцевское – разделения территории на зоны с установлением для каждого из них градостроительного регламента.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

Порядок осуществления на территории сельского поселения Баранцевское застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил.

РАЗДЕЛ I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»

Глава I. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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.

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.

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

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

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

Водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиливания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий.

Объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

Объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

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

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.

Индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

Строения и сооружения вспомогательного использования - любые постройки, за исключением основного здания (например, жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину), которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.).

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

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

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

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

Коэффициент застройки участка - отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка.

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

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.

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.

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, программами в области обращения с отходами;

Система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов;

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Градостроительная документация - документы территориального планирования (генеральный план поселения), документы градостроительного зонирования (настоящие правила), документы по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания) и градостроительные планы на объекты строительства.

Планировка территории - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Межевание - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Градостроительный план земельного участка - вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

Границы технических (охраняемых) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций - границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных, подземных инженерных сооружений и коммуникаций.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами.

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

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства

(зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

2. 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 сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

4. Порядок осуществления на территории сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил.

Статья 3. Назначение и содержание Правил

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения Баранцевское и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории, в отношении которой подготовлены правила 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, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- согласованию проектной документации;
- 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.

2. Правила включают в себя два раздела:

1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2. Картографические документы и градостроительные регламенты.

Раздел I настоящих Правил – «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» представлен в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории;

- права и обязанности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;

- порядок осуществления контроля за использованием и строительными изменениями недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Раздел II настоящих Правил – «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости, а также градостроительные ограничения и особые условия использования территории.

Статья 4. Цели градостроительного зонирования

1. Правила землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в сельском поселении Баранцевское систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

2. Градостроительное зонирование – деление всей территории в границах сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон с целью:

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

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

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

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

3. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения

природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития муниципального образования, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений являются территория сельского поселения Баранцевское, части территорий сельского поселения Баранцевское, территория населенных пунктов сельского поселения Баранцевское, части территорий населенных пунктов сельского поселения Баранцевское, спланированные и сформированные земельные участки, создаваемые и реконструируемые (преобразуемые) объекты недвижимости.

2. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

3. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Московской области, органы местного самоуправления Чеховского муниципального района, органы местного самоуправления сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Статья 6. Состав органов местного самоуправления, осуществляющих регулирования землепользования и застройки на территории поселения

1. Регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения Баранцевское осуществляется:

- представительным органом местного самоуправления сельского поселения Баранцевское (Совет депутатов поселения);

- Главой сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области (далее - глава сельского поселения);

- Администрацией сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области (далее - администрация сельского поселения).

2. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать застройку в части соблюдения Правил землепользования и застройки относятся:

- Администрация сельского поселения Баранцевское (орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации, иными структурными подразделениями Администрации);

- иные уполномоченные органы.

3. В целях обеспечения реализации Правил землепользования и застройки, формируется Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее Комиссия), являющаяся постоянно действующим совещательным органом при Главе сельского поселения Баранцевское.

Статья 7. Соотношение Правил с Генеральным планом территории сельского поселения Баранцевское и документацией по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана сельского поселения Баранцевское и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения Баранцевское соответствующие изменения должны быть внесены в Правила в соответствии со статьей 41 настоящих Правил.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения Баранцевское, Правил и не должна им противоречить.

Статья 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Московской области о градостроительной деятельности, Комиссией в порядке, установленном нормативно-правовым актом Совета депутатов сельского поселения Баранцевское.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

– предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

– информирования общественности и обеспечения права граждан на участие в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

3. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся физическими или юридическими лицами, а также по запросу Комиссии – структурными подразделениями Администрации сельского поселения Баранцевское.

4. Публичные слушания проводятся Комиссией по вопросам:

– утверждения, внесения изменений в Генплан сельского поселения Баранцевское;

– утверждения Правил землепользования и застройки, внесения в них дополнений, изменений;

– предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– подготовки документации по планировке территории по инициативе администрации сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц по подготовке документации по планировке территорий;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Администрация сельского поселения Баранцевское обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил;

- предоставления Правил в библиотеки сельского поселения Баранцевское;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации сельского поселения;

- предоставления структурным подразделениям администрации сельского поселения, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

4. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в публичных слушаниях;

- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

- иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, нормативными и иными правовыми актами Чеховского муниципального района, нормативными и иными актами органов местного самоуправления сельского поселения Баранцевское.

7. Администрация сельского поселения Баранцевское в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц по вопросам землепользования и застройки, затрагивающим их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Московской области.

Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения Баранцевское в области землепользования и застройки

Статья 11. Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки

1. Совет депутатов поселения является выборным представительным органом местного самоуправления поселения. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение документов территориального планирования поселения и иной градостроительной документации, в том числе утверждение и внесение изменений в настоящие Правила;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- иные полномочия, установленные федеральным законом, определяющим общие принципы организации местного самоуправления, Уставом сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области и иными документами.

Статья 12. Полномочия главы сельского поселения и администрации поселения в области землепользования и застройки

1. В соответствии с Уставом сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области, глава поселения является высшим выборным должностным лицом поселения. Администрация поселения осуществляет исполнительно-распорядительные функции на территории сельского поселения. Администрацией поселения руководит глава поселения на принципах единоначалия.

2. К полномочиям главы сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принятие решений о назначении публичных слушаний;

- иные полномочия, установленные федеральным законом, определяющим общие принципы организации местного самоуправления, Уставом сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области и иными документами.

3. К полномочиям администрации сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- организация разработки и осуществления генеральных планов, проектов планировки и застройки поселения;

- планирование использования земель, находящихся в муниципальной собственности;

- назначение приемочных комиссий и утверждение актов приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов;

- выдача разрешений на строительство на территории поселения всех объектов производственного назначения;

- приостановка строительства, осуществляемого с нарушением утвержденных проектов, планов и правил застройки;

- организация подготовки проектов застройки населенных пунктов, утверждение проектов и титульных списков строек, осуществляемых за счет средств местного бюджета, и контролирование их соблюдения;

- организация ведения земельного кадастра;

- предоставление в установленном порядке в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) и временное пользование, передача в собственность и сдача в аренду, изымание земельных участков в пределах черты поселения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- регистрация договоров на временное пользование земельными участками и договоров их аренды;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- защита права собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;

- разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

- иные полномочия, установленные федеральным законом, определяющим общие принципы организации местного самоуправления, Уставом сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области и иными документами.

Статья 13. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается для обеспечения реализации настоящих Правил. Комиссия формируется на основании постановления Главы сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утвержденными главой сельского поселения Баранцевское.

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 14-16 настоящих Правил;

- подготавливает главе сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации сельского поселения Баранцевское, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статье 41 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель главы администрации сельского поселения Баранцевское.

В состав Комиссии включаются также:

- представитель управления архитектуры и градостроительства Администрации Чеховского муниципального района, заместитель председателя Комиссии;

- депутаты сельского поселения Баранцевское;

- иные лица.

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы сельского поселения.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим администрации сельского поселения Баранцевское.

4. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

6. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

Глава 3. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения органами местного самоуправления поселения

Статья 14. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения

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

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проекты межевания в виде отдельных документов, подготавливаемые на основании ранее утвержденных проектов планировок;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- границы зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территории;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4) градостроительные планы земельных участков как отдельных документов подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального

образования, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 15. Подготовка документации по планировке территории. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации поселения:

- по инициативе органа местного самоуправления поселения;

- на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории;

- на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договоры о развитии застроенной территории.

2. Указанное в пункте 1 настоящей статьи решение содержит сведения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном нормативными правовыми актами поселения, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения.

4. Со дня опубликования решения физические или юридические лица вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержания документации по планировке территории.

5. Комиссия осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством и настоящими Правилами требованиям, по результатам которой принимает решение о направлении документации Главе местной администрации поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Публичные слушания по проекту планировки территории, проекту межевания территории проводятся в порядке, определенном законодательством и статьей 40 настоящих Правил.

8. Комиссия направляет главе администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит:

- опубликованию в порядке, установленном нормативными правовыми актами поселения;
- размещению на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;
- направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Чеховского муниципального района в течение семи дней со дня утверждения.

Статья 16. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

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

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

3. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 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 обо всех

предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- 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);

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

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

- 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.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированными как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется при условии:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории;

- проекта межевания территории;

- градостроительного плана земельного участка;

- подготовки землеустроительной документации, кадастрового плана земельного участка;

- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без градостроительной подготовки.

Глава 4. Регулирование землепользования на территории сельского поселения Баранцевское

Статья 18. Основы землепользования в сельском поселении Баранцевское

1. Земельные участки, расположенные на территории поселения, используются и охраняются как основа жизни и деятельности людей.

2. Использование земель сельского поселения Баранцевское должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселения.

3. Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории поселения.

4. Соблюдение установленных в соответствии с федеральными и областными законами, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения градостроительных требований к использованию земельных участков является обязательным для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сельском поселении Баранцевское.

Градостроительные требования к использованию земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 19. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом сельского поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные сооружения местного значения в границах территории сельсовета).

3. Торги могут проводиться по инициативе администрации сельского поселения, либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

- 1) формирование земельного участка;
- 2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
- 3) организация и проведение торгов;
- 4) подведение и оформление результатов торгов;
- 5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
- 6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

5. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории сельского поселения осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

6. Земельный участок считается сформированным, если:

- 1) проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;
- 2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;
- 3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

7. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет администрация сельского поселения, либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией сельского поселения.

8. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день их проведения. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

9. Протокол о результатах торгов является основанием для:

- 1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
- 2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. В случае, если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 20. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления сельского поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Совета депутатов, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 21. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации сельского поселения

1. Администрация сельского поселения обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе администрации сельского поселения принимается Главой сельского поселения по представлению органа архитектуры и градостроительства.

Статья 22. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы сельского поселения в орган архитектуры и градостроительства.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируется в органе архитектуры и градостроительства, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Орган архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства

(далее - намерения) генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, орган архитектуры и градостроительства по поручению Главы сельского поселения осуществляет действия, необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов.

5. В случае, если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган архитектуры и градостроительства готовит от имени Главы сельского поселения ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск недостижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

4) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в ч.5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган архитектуры и градостроительства.

7. Орган архитектуры и градостроительства оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

Статья 23. Публичные сервитуты

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- прогона домашних животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса домашних животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– обоснование необходимости установления публичного сервитута;

– ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Комиссия в течение 14-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз. 2 части 5 настоящей статьи Главе сельского поселения, который не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Комиссия имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки Главе сельского поселения.

8. Глава сельского поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает решение об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В случае принятия решения об установлении (прекращении) публичного сервитута издается соответствующее постановление. В постановлении об установлении (прекращении) публичного сервитута должно быть указано:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка;

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

– размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы сельского поселения согласно части 8 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения в целях, обеспечения которых он был установлен.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Комиссию заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются: местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

– местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка;

– реквизиты постановления администрации сельского поселения об установлении публичного сервитута;

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении администрации сельского поселения о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка;

– реквизиты постановления администрации сельского поселения об установлении публичного сервитута;

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– указание на бессрочность публичного сервитута;

– решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органов местного самоуправления соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

Статья 24. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом, законодательством Московской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

- 1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);
- 2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с непринятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 25. Градостроительная ценность территории сельского поселения Баранцевское

Градостроительная ценность территории - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

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.

Для оценки и контроля состояния градостроительной ценности территории сельского поселения Баранцевское, Главой сельского поселения создаётся соответствующий уполномоченный орган (либо назначается уполномоченное лицо) администрации сельского поселения.

В обязанности органа (лица), оценивающего и контролирующего состояние градостроительной ценности территории поселения, входит:

- составление (в том числе - с привлечением сторонних разработчиков) Схемы ценностного зонирования территории сельского поселения;

- ведение мониторинга состояния ценностного зонирования территории сельского поселения;

- предоставление Главе сельского поселения информации по ценностным характеристикам участков территории поселения для принятия решений по применению (подготовке внесения изменений) настоящих Правил.

При составлении Схемы ценностного зонирования территории сельского поселения, градостроительная ценность каждого конкретного участка территории определяется по системе показателей, учитывающих:

- местоположение участка в структуре поселения (населённого пункта поселения), его отношение к элементам инженерной и транспортной инфраструктуры;

- наличие или отсутствие (при наличии - состояние) материальных объектов на территории участка;

- санитарно-экологическое состояние территории;

- наличие и характер планировочных ограничений;

- природные условия, удорожающие градостроительную деятельность;

- эстетическое восприятие участка и прилегающей территории.

Мониторинг ценностного зонирования территории, в части контроля состояния указанных показателей на территории сельского поселения Баранцевское ведётся непрерывно. Материалы Схемы ценностного зонирования территории обновляются при изменении хотя бы одного из перечисленных показателей.

Схема ценностного зонирования территории сельского поселения может быть использована для назначения и дифференциации, в том числе - для обеспечения инвестиционной привлекательности территории, муниципальных земельных платежей сельского поселения.

Статья 26. Платежи за землю на территории поселения

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Московской области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Московской области, органами местного самоуправления Чеховского муниципального района.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 27. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельского поселения посредством дифференциации земельных платежей

1. Инвестиционная привлекательность территорий сельского поселения обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей сельского поселения разрабатывается по заказу администрации сельского поселения на основе материалов градостроительного и экономического прогнозирования в соответствии со Схемой ценностного зонирования территории сельского поселения.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

-своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;

-выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;

-проведение анализа эффективности использования территорий с целью формирования принципов градостроительной экономики;

-разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета сельского поселения;

-эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

Статья 28. Муниципальный земельный контроль

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

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории сельского поселения Баранцевское.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории сельского поселения Баранцевское;

предупреждение нарушений и соблюдение законодательства Российской Федерации, Московской области и правовых актов сельского поселения Баранцевское в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории сельского поселения Баранцевское включает в себя:

- учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными органами в сфере земельных правоотношений на территории сельского поселения;

- учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. К отношениям, возникающим при осуществлении муниципального земельного контроля на территории сельского поселения, в части не урегулированной настоящими Правилами, применяются нормы федерального законодательства и законодательства Московской области.

Глава 5. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Статья 29. Основные принципы организации застройки на территории поселения

1. застройка сельского поселения должна осуществляться в соответствии с генеральным планом поселения, со схемами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, схемой территориального планирования Московской области, схемой территориального планирования Чеховского муниципального района, а также действующими на территории сельского поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории сельского поселения обладают

физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

4. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством, настоящими Правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия.

6. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 30. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

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

Статья 31. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

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

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством. Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы. Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством. Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов. Технические условия,

предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- с техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- с результатами инженерных изысканий;
- с техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

Статья 32. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства проводится, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Московской области.

2. Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

Статья 33. Выдача разрешений на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдает администрация сельского поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Московской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Московской области или администрацией сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

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

5. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы с учетом положений ч. 20 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 34. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

Разрешения на строительство и реконструкцию не требуется в следующих случаях:

1. Строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2. Строительство, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства:

– временные павильоны, киоски, остановочные павильоны, бытовые помещения и т.п., которые не требуют подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газоснабжения, теплоснабжения и расположены на земельных участках, предоставленных в аренду на территориях общего пользования, (при размещении такого объекта необходимо согласование его эскиза с органом архитектуры и градостроительства);

– временные сооружения для проведения уличных публичных мероприятий (собраний, митингов, демонстраций, шествий, пикетирования), а также торжественных (праздничных) мероприятий, согласованных с соответствующими уполномоченными органами местного самоуправления;

– объекты из облегченных конструкций (павильоны, ларьки, киоски, навесы и т.д.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций.

– 3. Строительство объектов благоустройства:

– ограждения как самостоятельные объекты;

– площадки для игр, отдыха и занятий физкультурой;

– вспомогательные площадки дорожно-эксплуатационных служб, штрафные площадки, временные гостевые площадки для легкового автотранспорта без устройства фундаментов;

– покрытия площадок, скверов и парков, озеленение, дорожная сеть ландшафтно-рекреационных территорий (аллеи, бульвары и т.д.);

– малые архитектурные формы, расположенные на территориях общего пользования (декоративные подпорные стенки, беседки, садово-парковые скамейки, скульптурные группы и др.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций;

– памятные знаки, доски, барельефы, на зданиях принадлежащих гражданам и юридическим лицам.

4. Строительство сооружений вспомогательного использования:

– специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные сооружения (в том числе контейнерного типа и сборно-разборной конструкции), необходимые для производства строительного-монтажных работ и обслуживания работников строительства;

– мобильное сборно-разборное жилье;

– парники, теплицы без установки фундаментов;

– хозяйственные постройки и сооружения (сарай, амбары, навесы, летние кухни, бани и иные надворные постройки).

5. Строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства.

6. Изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом:

– интерьеры помещений в зданиях любого назначения;

– здания и сооружения, в которых выполняются работы по текущему ремонту.

7. Капитального ремонта объектов капитального строительства;

8. Иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, получение разрешения на строительство не требуется.

9. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство, обязаны соблюдать:

– требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, требования технических регламентов, в том числе противопожарные требования, требования обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей.

10. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 35. Вынос границ земельного участка в натуру. Разбивка осей зданий

1. Орган архитектуры и градостроительства администрации района или сельского поселения после выдачи разрешения на производство работ выполняет разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. При проведении землеустроительных работ границы земельного участка согласовываются со смежными землепользователями по предварительно установленным межевым знакам. После согласования со смежными землепользователями и при полном соответствии границ проекту устанавливаются постоянные межевые знаки.

3. Точность производства землеустроительных работ определяется СНиП и СП.

4. При возникновении разногласий со смежными землепользователями или выявлении отличия фактического землепользования от проекта материал возвращается в орган архитектуры и градостроительства для принятия решения.

5. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

6. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

7. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

8. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения её от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 36. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля, и государственного строительного надзора

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства на территории сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями, установленными в статье 52 Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в сельском поселении Баранцевское.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в

Администрацию сельского поселения Баранцевское за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, приведенном в статье 39 настоящих Правил.

3. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении сельского поселения системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, предусматривающем внесение платежей в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объёма (мощности), или путём адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками указанных инфраструктур в соответствии с установленными нормативными правовыми актами.

5. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка проводится строительный контроль. Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

6. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо, привлекаемым или на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

7. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

8. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

Порядок проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 37. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация сельского поселения, выдавая разрешение на строительство. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 38. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Баранцевское

1. Публичные слушания проводятся Комиссией в случаях предусмотренных статьей 8 настоящих Правил, на основании решения главы сельского поселения.

2. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации сельского поселения (при его наличии);

- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса (о внесении изменений в настоящие правила, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки территории и проект межевания территории, подготовленный в составе проекта планировки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

3. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута - не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории в составе проектов планировки территории для размещения объектов капитального строительства местного значения - от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

- в случае подготовки проекта изменений в Правила применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту изменений в правила землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, при установлении (прекращении) публичного сервитута - публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

4. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

5. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки или проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства,

расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы, которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

7. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе проекта планировки территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

8. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

9. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

10. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

11. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с частью 1 настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно части 7 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых

листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

12. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно части 7 настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов; срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов с учетом положения части 3 настоящей статьи и размещается на сайте.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель).

Статья 39. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения Баранцевское.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

– на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

– на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

– в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию сельского поселения Баранцевское. Заявление должно содержать:

– запрос о предоставлении специального согласования;

– схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

– общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество

отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления администрация сельского поселения Баранцевское запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
- уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

- уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах выделенных на картах градостроительного зонирования зон ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия (статьи 61-66 настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в администрацию сельского поселения Баранцевское в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки администрация сельского поселения подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе сельского поселения Баранцевское рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой сельского поселения Баранцевское не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

– не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами поселения;
– допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой сельского поселения Баранцевское не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 40. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Московской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. Документация по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

– уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

– на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

– подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, на публичных слушаниях обладают лица:

– проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

– обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

– проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

– иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, являются вопросы соответствия этой документации:

а) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для муниципальных нужд;

б) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

в) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

г) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

д) требованиям в части того, что:

– площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

– земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

е) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

ж) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

– информация о документации по планировке территории и проекту межевания территории, подготовленному в составе документации по планировке территории, – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

– дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

– дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе сельского поселения Баранцевское.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

Глава сельского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

– об утверждении документации по планировке территории, - о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

– об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Статья 41. Порядок внесения изменений в Правила

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления Чеховского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления сельского поселения Баранцевское в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

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

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе сельского поселения.

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию сельского поселения.

4. Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие Правил Генеральному плану сельского поселения Баранцевское, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Указанное сообщение также может быть распространено по радио и телевидению.

6. Администрация сельского поселения осуществляет проверку проекта решения по внесению изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения Баранцевское, Схеме территориального планирования Чеховского муниципального района, Схеме территориального планирования Московской области.

7. По результатам указанной проверки администрация сельского поселения направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 6 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

8. Глава сельского поселения при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по данному проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

На основании принятого Главой сельского поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

9. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном нормативным правовым актом сельского поселения Баранцевское.

10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Советом депутатов.

13. Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить

проект изменений Главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Московской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также Схемам территориального планирования Российской Федерации, Московской области, Чеховского муниципального района утвержденным до утверждения изменений в Правила.

РАЗДЕЛ II «Картографические документы и градостроительные регламенты»

Глава 7. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории поселения

Статья 42. Основные принципы организации застройки на территории сельского поселения

1. Планировочная организация и застройка сельского поселения должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

– обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур сельского поселения, заложенных в генеральном плане сельского поселения, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;

– учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющиеся в поселении объекты историко-культурного значения;

– использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, соответствующие социально-гигиеническим параметрам территории.

3. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии с генеральным планом, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения основных положений проектов, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений допускаются только по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации района при наличии иных согласований, в установленном порядке.

6. Строительство зданий, сооружений и объектов благоустройства на территории поселения, в том числе промышленных объектов, разрешается только по проектам,

разработанным проектными организациями, имеющими лицензию, и физическими лицами и согласованными с органом архитектуры и градостроительства администрации района.

7. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

Статья 43. Карта градостроительного зонирования

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, отображенных на картографической основе.

2. Карты градостроительного зонирования выполнены на всю территорию сельского поселения, в том числе на территорию населенных пунктов. Масштаб карты градостроительного зонирования территории сельского поселения Баранцевское установлен: 1:10 000 (в 1 см 100 м), в границах населенных пунктов в масштабе 1:5 000 (в 1 см 50 м).

4. На карте градостроительного зонирования отражены зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе: ограничения по использованию территорий в границах зон, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций, а также в границах объектов культурного наследия сельского поселения Баранцевское.

5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий выделены на картах:

Статья 44. Территориальные зоны, установленные для сельского поселения Баранцевское

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в сельском поселении Баранцевское установлены территориальные зоны, структура и кодировка которых приведена в таблице 1.

2. Каждая территориальная зона обозначается на картах градостроительного зонирования территории сельского поселения Баранцевское определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

3. Для каждого вида территориальных зон устанавливаются виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Территориальные зоны покрывают всю территорию сельского поселения в пределах границы муниципального образования Баранцевское.

Таблица 1

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|--|--|
| | Жилая зона |
| Ж-1 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки |

| | |
|--|--|
| Ж-3 | Зона среднеэтажной жилой застройки |
| Ж-4 | Зона садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенных пунктов |
| Общественно-деловая зона | |
| О | Зона делового, общественного, социального и коммерческого назначения |
| Зона сельскохозяйственного назначения | |
| Сх-1 | Зона дачной и садовой застройки вне границ населенных пунктов |
| Сх-2 | Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства |
| Сх-3 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| Зона особо охраняемых территорий и объектов | |
| ООТ | Зона особо охраняемой территории историко-культурного значения |
| ООПТ | Зона особо охраняемых природных территорий |
| Рекреационная зона | |
| Р-1 | Зона рекреационно-природных территорий |
| Р-2 | Зона размещения стационарных учреждений длительного отдыха |
| Промышленная зона | |
| П-1 | Зона размещения промышленных и складских объектов |
| П-2 | Зона размещения объектов транспортно-технического и коммунального назначения |
| Зона инженерно-транспортной инфраструктуры | |
| И | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| ОТ | Смешанная общественно-транспортная зона |
| Т | Зона автомобильного транспорта |
| Зона специального назначения | |
| СН-1 | Зона, занятая кладбищами |
| СН-2 | Зона складирования и захоронения отходов |
| РО | Зона режимных объектов |

Настоящим проектом на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Стремилдовское, Чеховского муниципального района Московской области сельского поселения Баранцевское Московской области применительно к земельному участку площадью 0,40 га ,с кадастровым номером 50:31:0062802:180, расположенному в деревне Плешкино, изменен вид территориальной зоны:

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|---|--|
| Зона инженерно-транспортной инфраструктуры | |
| ОТ-1 | Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) |

Статья 45. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

2. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территории и проектами межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Чеховского района документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения со дня их регистрации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Чеховского района.

Статья 46. Градостроительный регламент и его состав

1. Градостроительный регламент - совокупность установленных Правилами разрешенных видов использования земельных участков и параметров объектов капитального строительства, а также ограничений на их использование, действующих в границах установленных территориальных зон.

2. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовую основу земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и эксплуатации зданий, строений и сооружений.

3. Градостроительные регламенты состоят из территориальных регламентов, установленных в границах соответствующих территориальных зон, и ограничительных, установленных в соответствии с действующим законодательством в границах зон с особыми условиями использования территории.

4. Градостроительные регламенты включают в себя:

- перечень возможных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в зависимости от функционального назначения территориальной зоны;

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в территориальных регламентах, разделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные, в соответствии со статьей 47 настоящих Правил.

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаются в соответствии со статьей 48 настоящих Правил.

Статья 47. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;

– 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящих Правил.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. В пределах одного земельного участка допускается при соблюдении установленных градостроительных регламентов размещение двух и более основных видов разрешенного использования. При этом действие вышеуказанной нормы не распространяется на земельные участки, расположенные в территориальных зонах индивидуальной усадебной жилой застройки, а также расположенные в иных территориальных зонах и предназначенные для благоустройства или размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства.

Статья 48. 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 включают в себя:

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

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 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.

4. Перечень предельных параметров, содержащихся в территориальных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий.

5. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 50 настоящих Правил.

Статья 49. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют утвержденным проектируемым красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы проектируемой красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

4. Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается Администрацией поселения в соответствии с действующим законодательством.

5. Реконструкция, расширение и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами и проектируемыми красными линиями.

Статья 50. Порядок предоставления разрешения на 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. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 51. Особенности застройки и землепользования на территориях жилой зоны

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

2. При формировании жилых зон необходимо предусматривать преимущественное размещение жилых домов разных типов; объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения; гаражей и стоянок для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культурных объектов; а также детских, спортивных и хозяйственных площадок, зеленых насаждений.

3. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется с органом архитектуры и градостроительства).

4. Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

5. В жилых зонах допускается размещение мини – производства, не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействия), за пределами установленных границ этих объектов. Размер

санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

6. Границы, размеры и режим использования территории участков при многоквартирных жилых домах, находящихся в общей совместной собственности членов товарищества - собственников жилых помещений в многоквартирных домах (кондоминиумах), определяются градостроительной документацией о застройке с учетом законодательства Российской Федерации и правовых актов Московской области.

7. Размещение зданий и сооружений технического и вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить на линию застройки улиц и магистралей. Подъезды к группам технических сооружений должны предусматриваться с внутриквартальных проездов.

8. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный, земельный участок), в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.

9. Для организации движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, установки технических средств информации, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, на территориях жилых зон организуется улично-дорожная сеть, которая представляет собой часть территории, ограниченной красными линиями. Для Московской области ширина улиц и дорог в красных линиях, как правило, принимается, м:

- магистральных дорог - 50-75,
- магистральных улиц - 40-80,
- улиц и дорог местного значения - 15-25.

10. Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машино-место для гаражей:

- *одноэтажных* - 30 м.;
- *двухэтажных* - 20 м.

Размер земельных участков для наземных стоянок на одно машино-место составляет 25 метров.

Статья 52. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, гаражи.

1. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

2. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

4. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

5. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию.

6. Для организации движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, установки технических средств информации, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, на территориях общественно-деловых зон организуется улично-дорожная сеть, которая представляет собой часть территории, ограниченной красными линиями. Для Московской области ширина улиц и дорог в красных линиях, как правило, принимается, м:

- магистральных дорог - 50-75,
- магистральных улиц - 40-80,
- улиц и дорог местного значения - 15-25.

7. Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машино-место для гаражей:

- одноэтажных - 30 м.;
- двухэтажных – 20 м.

Размер земельных участков для наземных стоянок на одно машино-место составляет 25 метров.

Статья 53. Особенности застройки и землепользования на территориях промышленных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов.

2. При предоставлении земельных участков под строительство предприятий, представляющих собой источник повышенной опасности для окружающей среды и населения, в соответствии со ст. 41 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и ст. 11 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» требуется положительное заключение специально уполномоченных органов в области охраны окружающей природной среды и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3. Размещение и планировку земельных участков производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП П-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий.

4. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.

5. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных

сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

6. Санитарно-защитная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население; факторов физического воздействия – шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

7. В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые здания, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства, а также садово-дачную застройку. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

8. Территории санитарно-защитных зон должны быть максимально озеленены (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат.

9. Санитарно-защитная зона должна быть благоустроена, являясь архитектурно-эстетическим переходным элементом между промышленными зонами и зонами иного назначения.

10. При размещении предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

11. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

12. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Статья 54. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерно-транспортной инфраструктуры

1. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры предназначены для размещения инженерных сетей, объектов инженерной инфраструктуры, сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта и включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

2. Включение земельных участков в состав зоны инженерно-транспортной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

3. Вся территория зоны инженерно-транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерно-транспортной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. В состав подзоны инженерной инфраструктуры включаются территории необходимые для функционирования инженерных сетей энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, а также очистных сооружений водоснабжения, канализации, котельных, электрических подстанций, тепловых пунктов, насосных станций и прочих объектов инженерной инфраструктуры.

5. В состав подзоны транспортной инфраструктуры включаются территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта, в том числе территории

крупных транспортных развязок, а также конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений.

6. В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. 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.

7. Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры поселения осуществляются на основе утвержденного генерального плана Баранцевского сельского поселения, схемой территориального планирования Чеховского муниципального района, схемой территориального планирования Московской области и схемой территориального планирования РФ.

8. Улично-дорожная сеть сельского поселения представляет собой систему улиц, дорог, проездов и транспортных сооружений, предназначенных для транспортного и пешеходного движения. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий относятся к территориям общего пользования, на которые действие градостроительного регламента также не распространяется. Данные территории предназначены для строительства поселковых транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

9. Расчетные параметры улиц и дорог для сельских поселений следует принимать в соответствии с утвержденными в установленном порядке местными нормативами градостроительного проектирования, в случае их отсутствия, в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Московской области.

Статья 55. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. Рекреационные зоны выделяются для организации массового отдыха населения, улучшения микроклимата поселений и включают парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств в пределах границ населенных пунктов и других территорий.

2. Границы рекреационных зон устанавливаются по красным линиям, а также другим линиям градостроительного регулирования в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

3. На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного, рекреационного и природоохранного назначения.

4. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и отражаются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

5. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Статья 56. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования

1. Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам для садоводства, огородничества, сенокосения, развития сельскохозяйственного производства и других аналогичных целей.

2. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Статья 57. Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих и дачных некоммерческих объединений

Планировку и застройку территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений необходимо осуществлять в соответствии с СП 53.13330.2011 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2010 N 849).

Статья 58. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, складирования и захоронения отходов, режимных объектов и иных территорий специального назначения. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон, не допускается.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения могут быть предоставлены только государственным или муниципальным предприятиям, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

4. В состав территорий зон специального назначения могут включаться охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами.

5. Земельные участки в пределах таких охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном законом порядке.

Статья 59. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования

1. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц и занятые площадями, улицами, проездами, набережными, бульварами, автомобильными дорогами, скверами, парками, водными объектами общего пользования, береговой полосой водных объектов общего пользования и др.

2. Территории общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон.

3. Территория общего пользования или ее часть может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в настоящие Правила. Последующее использование территории общего пользования или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

4. В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования; их использование определяется

уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

5. Градостроительные регламенты могут быть распространены применительно к данным территориям только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территориальные зоны, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Статья 60. Градостроительные регламенты

ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения; многоквартирной жилой застройки не выше 3-х этажей, в том числе блокированной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 600 кв.м.;
- многоквартирные жилые дома до 3-х этажей, в том числе блокированные жилые дома;
- личное подсобное хозяйство;
- магазины общей площадью до 150 кв. м.;
- отделения и участковые пункты полиции;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, оранжереи, бани и др.);
- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи – до 10 голов, лошади и коровы – до 2-х голов, кролики – до 50 голов, овцы – до 10 голов, птица домашняя – не более 50 голов);
- сады, огороды;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- площадки для выгула собак;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами;
- выгребные ямы;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- магазины общей площадью более 150 кв.м;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
- аптеки;
- почтовые отделения, отделения связи;
- отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей;
- слесарные и ремонтные мастерские;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- рынки;
- культовые сооружения;
- ветлаборатории.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. В соответствии с постановлением Главы Чеховского муниципального района Московской области № 944/14-1 от 01.06.2006 года установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для предоставления гражданам в собственность:

для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;
- максимальный размер земельного участка – 0,25 га.

для индивидуального жилищного строительства:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;
- максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

Минимально необходимая площадь территории застройки жилыми домами блокированного типа для сельских населенных пунктов, в зависимости от численности населения должна составлять:

- при численности населения от 1 до 3 тысяч человек – 53,9 м²/чел.;
- при численности населения до 1 тысячи человек – 54,1 м²/чел.

Минимально необходимая площадь территории застройки многоквартирными жилыми домами (до 3-х этажей) для сельских населенных пунктов, в зависимости от численности населения должна составлять:

- при численности населения от 1 до 3 тысяч человек – 24,9 м²/чел.;
- при численности населения до 1 тысячи человек – 25,0 м²/чел.

Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек.

3. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

4. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3 этажей.

Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метров, до конька скатной кровли не более 4,5 метров.

Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке.

5. Коэффициент застройки земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка индивидуальными жилыми домами - 40 %;
- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирными и блокированными жилыми домами (1-3 этажа) приведен в таблице 2.
- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%,
- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 60%;
- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

Таблица 2

| Вид застройки | Средняя этажность жилых домов | Коэффициент застройки жилыми домами, не более (процент) | |
|--|-------------------------------|---|-------------|
| | | Квартал | Жилой район |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек, расположенные в рекреационно-городских устойчивых системах расселения | | | |
| Многоквартирные жилые дома | 1 | 45,0 | 26,6 |
| | 2 | 36,3 | 18,6 |
| | 3 | 30,1 | 14,2 |
| Блокированные жилые дома | 1 | 48,3 | 36,0 |
| | 2 | 40,9 | 26,9 |
| | 3 | 35,8 | 21,8 |
| Населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек, расположенные в рекреационно-городских устойчивых системах расселения | | | |
| Многоквартирные жилые дома | 1 | 45,9 | 27,3 |
| | 2 | 35,9 | 18,3 |
| | 3 | 29,7 | 13,9 |
| Блокированные жилые дома | 1 | 48,2 | 35,7 |
| | 2 | 40,7 | 26,6 |
| | 3 | 35,5 | 21,5 |

6. Минимально необходимая площадь озелененных территорий общего пользования для сельских населенных пунктов, расположенных в рекреационно-городских устойчивых системах расселения, в зависимости от численности населения должна составлять:

- при численности населения от 1 до 3 тысяч человек – 7,18 м²/чел.;

- при численности населения до 1 тысячи человек – 7,28 м²/чел.
- Доля озелененных территорий для участков жилой застройки должна 40-60%.

7. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2,2 метра до наиболее высокой части ограждения. На территориях жилого назначения запрещается проектирование железобетонных ограждений. Рекомендуется применение декоративных металлических ограждений.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Ж – 2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона многоквартирной жилой застройки средней этажности выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

Основные виды разрешенного использования:

- 3-х этажные многоквартирные жилые дома;
- детские дошкольные учреждения общего типа и специализированные;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- внешкольные детские учреждения;
- отделения и участковые пункты полиции;
- объекты розничной торговли (продовольственные и непродовольственные магазины);
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
- крытые плавательные бассейны на земельном участке общеобразовательных или специализированных школ;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения на земельном участке основного объекта;
- детские игровые площадки на земельном участке основного объекта;
- элементы благоустройства на земельном участке основного объекта;
- встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке многоквартирного дома;
- места парковки на земельном участке основного объекта;
- временные гаражи для маломобильных групп населения;
- отделение связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- отделение банка на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;

- аптека на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
- непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- торговые комплексы и центры;
- отделения связи;
- отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- гостиницы, мотели;
- библиотеки, архивы;
- музеи, выставки;
- крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- бани, банно-оздоровительные комплексы;
- административно-управленческие учреждения;
- офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- торговые павильоны и киоски;
- культовые сооружения;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- гаражи;
- открытые стоянки для хранения легковых автомобилей,
- автозаправочные станции, объекты автосервиса;
- рынки.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимально необходимая площадь территории застройки многоквартирными жилыми домами (3 этажей) для поселков городского типа с численностью населения от 1 до 3

тыс.человек, расположенных в рекреационно-городских устойчивых системах расселения составляет 16,1 м²/чел.

Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий должны быть не менее 5 м.

3. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 5-ти этажей. Максимальная высота вновь размещаемых встроенных или отдельно стоящих гаражных комплексов должна быть не более 3-х этажей.

4. Процент застройки земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства приведен в таблице 3;

- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%;

- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

Таблица 3

| Вид застройки | Средняя этажность жилых домов | Коэффициент застройки жилыми домами, не более (процент) | |
|--|-------------------------------|---|-------------|
| | | Квартал | Жилой район |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек, расположенные в рекреационно-городских устойчивых системах расселения | | | |
| Многоквартирные жилые дома | 3 | 25,8 | 11,5 |

5. Минимально необходимая площадь озелененных территорий общего пользования для сельских населенных пунктов, расположенных в рекреационно-городских устойчивых системах расселения, в зависимости от численности населения должна составлять:

- при численности населения от 1 до 3 тысяч человек – 7,18 м²/чел.;

- при численности населения до 1 тысячи человек – 7,28 м²/чел.

6. Ограждение земельных участков, на которых находятся многоквартирные жилые дома не допускается, за исключением декоративного ограждения высотой не более 0,5 м. Объекты, отнесенные к условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Высота ограждения должна быть не более 1,8 метров до наиболее высокой части ограждения. Проектирование глухих и железобетонных ограждений запрещается, рекомендуется применение декоративных металлических ограждений.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов – 40 м.

3. Этажность – 1 этаж.

4. Коэффициент застройки – 80 %.

5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Ж – 3. Зона среднеэтажной жилой застройки

Зона среднеэтажной жилой застройки этажности выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

Основные виды разрешенного использования:

- 3-х - 5-ти этажные многоквартирные жилые дома;
- детские дошкольные учреждения общего типа и специализированные;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- внешкольные детские учреждения;
- отделения и участковые пункты полиции;
- объекты розничной торговли (продовольственные и непродовольственные магазины);
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
- крытые плавательные бассейны на земельном участке общеобразовательных или специализированных школ;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения на земельном участке основного объекта;
- детские игровые площадки на земельном участке основного объекта;
- элементы благоустройства на земельном участке основного объекта;
- встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке многоквартирного дома;
- места парковки на земельном участке основного объекта;
- временные гаражи для маломобильных групп населения;
- отделение связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- отделение банка на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- аптека на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
- непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- торговые комплексы и центры;
- отделения связи;
- отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- гостиницы, мотели;
- библиотеки, архивы;
- музеи, выставки;
- крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- бани, банно-оздоровительные комплексы;
- административно-управленческие учреждения;
- офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- торговые павильоны и киоски;
- культовые сооружения;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- гаражи;
- открытые стоянки для хранения легковых автомобилей,
- автозаправочные станции, объекты автосервиса;
- рынки.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

2. Минимально необходимая площадь территории застройки многоквартирными жилыми домами (3 этажа) для населенных пунктов с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек, расположенных в рекреационно-городских устойчивых системах расселения составляет 16,1 м²/чел.

Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

6. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий должны быть не менее 5 м.

7. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3-х этажей. Максимальная высота вновь размещаемых встроенных или отдельно стоящих гаражных комплексов должна быть не более 3-х этажей.

8. Процент застройки земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства приведен в таблице 3;

- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%;

- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

Таблица 4

| Вид застройки | Средняя этажность жилых домов | Коэффициент застройки жилыми домами, не более (процент) | |
|--|-------------------------------|---|-------------|
| | | Квартал | Жилой район |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек, расположенные в рекреационно-городских устойчивых системах расселения | | | |
| Многоквартирные жилые дома | 3 | 25,8 | 11,5 |

9. Минимально необходимая площадь озелененных территорий общего пользования для сельских населенных пунктов, расположенных в рекреационно-городских устойчивых системах расселения, в зависимости от численности населения должна составлять:

- при численности населения от 1 до 3 тысяч человек – 7,18 м²/чел.;
- при численности населения до 1 тысячи человек – 7,28 м²/чел.

7. Ограждение земельных участков, на которых находятся многоквартирные жилые дома не допускается, за исключением декоративного ограждения высотой не более 0,5 м. Объекты, отнесенные к условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Высота ограждения должна быть не более 1,8 метров до наиболее высокой части ограждения. Проектирование глухих и железобетонных ограждений запрещается, рекомендуется применение декоративных металлических ограждений.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Ж-4 Зона садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенных пунктов

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования садово-дачной застройки в пределах населенных пунктов, используемая в целях удовлетворения потребностей населения с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования:

- жилой дом с правом регистрации проживания;
- жилое строение без права регистрации проживания в нем;
- садоводство;
- огородничество;

- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки;
- теплицы, оранжереи;
- надворные туалеты;
- емкости для хранения воды;
- колодцы индивидуального пользования;
- места для парковки автомобилей;
- малые архитектурные формы;
- элементы благоустройства;
- площадки для отдыха;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- аптечные киоски;
- коммунально-складские объекты;
- торговые павильоны и киоски.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. В соответствии с законом Московской области от 17.06.2003 №63/2003-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Московской области» предельные размеры земельных участков для ведения садоводства составляют:

- *минимальный размер земельного участка - 0,06 га;*
- *максимальный размер земельного участка – 0,15 га.*

для ведения огородничества:

- *минимальный размер земельного участка - 0,04 га;*
- *максимальный размер земельного участка – 0,10 га.*

для объектов дачного строительства:

- *минимальный размер земельного участка - 0,06 га;*
- *максимальный размер земельного участка – 0,25 га.*

Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть:

- *от жилого строения (или дома) – 3 м;*
- *от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;*
- *от других построек – 1 м;*
- *от зданий и сооружений общего пользования – 4 м;*
- *от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;*
- *от кустарника – 1 м.*

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красной линии улиц и проездов должны быть:

- от жилого строения или жилого дома до красной линии улиц – 5 м;
- от жилого строения или жилого дома до красной линии проездов – 3 м;
- от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 м.

4. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3 этажей.

5. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка данной зоны - 30%.

5. Земельные участки под садоводства, огородничества и дачного строительства должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой до 1,8 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

О Зона делового, общественного, социального и коммерческого назначения

Зона делового, общественного, социального и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового значения;
- здания, офисы, конторы различных организаций;
- пункты охраны общественного порядка, отделения полиции;
- банки, сберкассы, страховые фирмы;
- нотариальные и юридические конторы;
- учреждения социальной защиты, не требующие выдела обособленного участка;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- гостиницы;
- магазины торговой площадью до 1000 кв.м;
- детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;
- спортивные физкультурно-оздоровительные объекты;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;

- отделения связи;
- учреждения культуры и искусства;
- пункты оказания первой помощи;
- аптеки, аптечные пункты;
- культовые объекты;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- объекты пожарной охраны;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- скульптурные композиции;
- зеленые насаждения;
- площадки для сбора мусора;
- общественные туалеты;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно-разрешенные виды использования:

- гаражи для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты автосервиса, не обремененные санитарно-защитной зоной;
- лаборатории;
- мастерские, не обремененные санитарно-защитной зоной;
- типографии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Предельные размеры земельных участков административных, коммерческих, физкультурно-оздоровительных, культурных и иных учреждений устанавливаются в соответствии с таблицей 4.

Таблица 5.

| Для сельских населенных пунктов с численностью населения от 1 до 3 тысяч человек, расположенных в рекреационно-городских устойчивых системах расселения | | | |
|---|--|---|--|
| п/п | Назначение территорий | Минимально необходимая площадь территории, м ² /чел. | |
| | | в границах населенного пункта | дополнительно в границах сельского поселения |
| | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Территории объектов физкультурно-оздоровительного назначения | 3,15 | 0,24 |
| 2 | Территории объектов | 1,99 | 0,41 |

| | | | |
|---|---|------|------|
| | торговли и общественного питания | | |
| 3 | Территории объектов коммунального и бытового обслуживания | 0,56 | 0,05 |
| 4 | Территории объектов предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения | 0,95 | 0,14 |
| 5 | Территории объектов образования | 7,90 | 0,41 |
| 6 | Территории объектов культуры | 0,19 | 0,08 |
| 7 | Территории административно-управленческих объектов | 0,15 | 0,34 |

Для сельских населенных пунктов с численностью населения до 1 тысячи человек

| п/п | Назначение территорий | Минимально необходимая площадь территории, м ² /чел. | |
|-----|---|---|--|
| | | в границах населенного пункта | дополнительно в границах сельского поселения |
| | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Территории объектов физкультурно-оздоровительного назначения | 3,19 | 0,24 |
| 2 | Территории объектов торговли и общественного питания | 1,43 | 0,41 |
| 3 | Территории объектов коммунального и бытового обслуживания | 0,37 | 0,05 |
| 4 | Территории объектов предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения | 0 | 1,10 |
| 5 | Территории объектов образования | 0 | 8,38 |
| 6 | Территории объектов культуры | 0 | 0,27 |
| 7 | Территории административно-управленческих объектов | 0 | 0,49 |

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

Отступ от красной линии до стен зданий и сооружений в районах новой застройки – не менее 5 м, при реконструкции сложившейся застройки – по красной линии при соответствующем обосновании.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями принимаются с учетом санитарно-гигиенических требований и противопожарной безопасности.

3. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3-х этажей.

4. Максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 60 % (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды). Максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%.

5. Обеспеченность озелененными территориями должна составлять для участков

- детских садов-яслей – не менее 50%;
- школ – не менее 40%;
- больниц – 40-60%;
- культурно-просветительных учреждений - 20-30%;
- территории ВУЗов 30-40%;
- техникумов - не менее 40%;
- профтехучилища - не менее 40%;

6. На территориях общественного назначения запрещается проектирование глухих и железобетонных ограждений. Рекомендуются применение декоративных металлических ограждений, высотой не более 1,8 метров.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5м.

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для ведения сельскохозяйственного производства и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, объектов сельскохозяйственного назначения, дачного хозяйства и садоводства.

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

1) зоны, занятые объектами дачного хозяйства и садоводства вне границ населенных пунктов;

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения ЛПХ, КФХ и другое.

В соответствии с частью 6 статьи 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.

Сх-1 Зона дачной и садовой застройки вне границ населенных пунктов

Зона дачной и садовой застройки вне границ населенных пунктов (Сх-1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в загородном отдыхе, выращивании фруктов, овощей и др. при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- дачная застройка;
- садовая застройка;
- дачные и садоводческие товарищества, в том числе:
- дачные некоммерческие партнерства;
- садоводческие некоммерческие партнерства;
- дачные некоммерческие товарищества;
- садоводческие некоммерческие товарищества;
- садоводческие товарищества;
- дачные товарищества;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, оранжереи, бани и др.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны индивидуальных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы;
- внутрихозяйственные дороги;
- благоустройство;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- здания, строения, сооружения для животноводства;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветлечебницы без содержания животных.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. В соответствии с законом Московской области от 17.06.2003 №63/2003-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Московской области» предельные размеры земельных участков для ведения садоводства составляют:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;
- максимальный размер земельного участка - 0,15 га.

для ведения огородничества:

- минимальный размер земельного участка - 0,04 га;
- максимальный размер земельного участка - 0,10 га.

для объектов дачного строительства:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;
- максимальный размер земельного участка - 0,25 га.

Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть:

- от жилого строения (или дома) - 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- от других построек - 1 м;
- от зданий и сооружений общего пользования - 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красной линии улиц и проездов должны быть:

- от жилого строения или жилого дома до красной линии улиц - 5 м;
- от жилого строения или жилого дома до красной линии проездов - 3 м;
- от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - 5 м.

3. Максимальная этажность с учетом допусков по рельефу основных строений (включая мансардный этаж) для жилых домов - 3 этажа с учетом мансардного этажа.

Высота здания от уровня земли для:

- жилого дома до верха плоской кровли - не более 10 м
- жилого дома до конька скатной кровли - не более 13 м. Исключение: шпили, башни, флажки - без ограничения.
- всех вспомогательных строений до верха плоской кровли - не более 4 м
- всех вспомогательных строений до конька скатной кровли - не более 7 м.

4. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет 30%.

5. Земельные участки под садоводства, огородничества и дачного строительства должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой до 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Этажность - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - 80 %.

5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Сх - 2 Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства

Зона Сх-2 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов сельскохозяйственного назначения, а также объектов, обслуживающей инфраструктуры.

Основные разрешенные виды использования:

- животноводческие фермы;
- животноводческие комплексы;
- птицеводческие фермы;
- ветеринарные сельскохозяйственные станции;
- теплицы;
- парники;
- оранжереи;
- хранилища фруктов, картофеля, зерна;
- сельскохозяйственные питомники;
- гаражи и парк по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;
- склады горюче-смазочных материалов;
- мельница;
- пасеки;
- личные подсобные хозяйства;
- крестьянские фермерские хозяйства;
- огороды;
- склады-магазины оптовой и мелкооптовой торговли товаров собственного производства;
- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (в пределах земельного участка без применения пожароопасных и санитарно-вредных материалов и веществ) (только для ЛПХ и КФХ);
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельскохозяйственного производства;
- цех по приготовлению кормов;
- хранилища навоза;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельскохозяйственного производства;
- дворовые площадки: детские, хозяйственные, площадки для отдыха и другие;
- здания для персонала;
- складские здания и площадки;
- помещения для охраны;
- здания для спецтехники;
- жилые дома для проживания одной семьи;
- надворные туалеты;

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

Условно разрешенные виды использования:

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

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка данной зоны составляет - 400 кв. м.;
Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства, составляют:

- минимальный размер земельного участка – 600 кв.м;
- максимальный размер земельного участка – 2500 кв.м.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых для ведения крестьянского фермерского хозяйства, составляют:

- минимальный размер земельного участка – 20000 кв.м;
- максимальный размер земельного участка – 400000 кв.м.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 1 м. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

4. Минимальный коэффициент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет:

- крупного рогатого скота – 45%;
- свиноводческие – 45%;
- овцеводческие – 50%;
- козоводческие – 55%;
- коневодческие – 39%;
- птицеводческие – 22%;
- звероводческие и кролиководческие – 22%;
- тепличные – 42%;
- предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники – 25%;
- предприятия по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции – 50%;
- предприятия комбикормовые – 27%;
- предприятия по хранению семян и зерна – 28%;
- предприятия по обработке продовольственного и фуражного зерна – 30%.*

5. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50% – не менее 10%.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

* Для объектов не указанных в представленном перечне, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5м.

СХ 3 Зона сельскохозяйственных угодий

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- сенокосы;
- пастбища;
- многолетние насаждения;
- участки для выращивания сельхозпродукции;
- теплицы;
- личные подсобные хозяйства (ЛПХ).
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- временные стоянки сельскохозяйственной техники;
- защитные насаждения.
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- вышки сотовой связи.

Параметры:

1. Минимальная площадь 100 кв. м.
2. Этажность -1 этаж.
3. коэффициент застройки – 50 %.
4. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 2 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

ООТ Зона особо охраняемых территорий историко-культурного значения

Данная зона включает земельные участки, имеющие особое историко-культурное значение, и расположенные в границах населенного пункта.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

ООПТ Зона особо охраняемых природных территорий

Данная зона включает земельные участки, имеющие особое природоохранное значение.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

Р-1 Зона рекреационно-природных территорий

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесной, древесно-кустарниковой растительности, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования:

- лесополосы;
- овраги, балки;
- территории, занятые древесно-кустарниковой растительностью;
- водоёмы искусственного происхождения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- малые архитектурные формы (фонтаны, бассейны, беседки, светильники, скамейки и другие);
- скульптуры, скульптурные композиции и другие объекты ландшафтного дизайна;
- объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- лодочные станции;
- игровые площадки;
- пристани, причалы;
- площадки для отдыха;

- площадки для пикников;
- площадки для рыбалки;
- площадки для кемпингов;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пляжи;
- спасательные станции;
- спортплощадки;
- объекты ГО и ЧС;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Параметры застройки (для объектов, относящихся к условно - разрешенным видам использования):

1. Минимальная площадь земельного участка – не устанавливается;
2. Минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м.;
3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей;
4. Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 10%.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Р-2 Зона размещения стационарных учреждений длительного отдыха

Данная зона выделена для размещения стационарных учреждений длительного отдыха.

Основные виды разрешенного использования:

- базы отдыха, туристические базы;
- пансионаты,
- курортные гостиницы;
- оздоровительные лагеря;
- санатории, профилактории;
- мотели, кемпинги;
- крытые и открытые теннисные корты;
- сауны общего пользования, фитнес-клубы;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- предприятия общественного питания, в том числе летние площадки для кафе;
- пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции;
- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка
- объекты гражданской обороны;

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостевые автостоянки, спортивные площадки, хозяйственные постройки, солярии, гаражи для служебного автотранспорта, гаражи для хранения маломерных судов, бани, сауны, площадки для сбора мусора;
- складские помещения и площадки, мастерские, административно-бытовые здания и прочие хозяйственные сооружения;
- лодочные станции, причалы, эллинги;
- скульптурные композиции, элементы благоустройства;
- общественные туалеты;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

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

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Предельные размеры земельных участков санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, объектов отдыха и туризма:

- санатории (без туберкулезных) – 125-150 м² на 1 место;
- санатории для родителей с детьми и детские санатории (без туберкулезных) – 145-170 м² на 1 место;
- санатории-профилактории – 70-100 м² на 1 место;
- санаторные детские лагеря – 200 м² на 1 место;
- дома отдыха (пансионаты) – 120-130 м² на 1 место;
- дома отдыха (пансионаты) для семей с детьми – 140-150 м² на 1 место;
- базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря – 140-160 м² на 1 место;
- курортные гостиницы – 65-75 м² на 1 место;
- детские лагеря – 150-200 м² на 1 место;
- оздоровительные лагеря для старшеклассников – 175-200 м² на 1 место;
- дачи дошкольных учреждений – 120-140 м² на 1 место;
- туристские гостиницы – 50-75 м² на 1 место;
- туристские базы – 65-80 м² на 1 место;
- туристские базы для семей с детьми – 95-120 м² на 1 место;
- мотели – 75-100 м² на 1 место;
- кемпинги – 135-150 м² на 1 место.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

3. Предельная высота и предельное количество этажей здания для данной зоны определяются документацией по планировке территории (проект планировки) с учетом архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию рекреационных объектов, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

4. Коэффициент застройки земельного участка составляет 30%.

5. Расстояния от границ земельных участков вновь проектируемых санитарно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать не менее:

- до жилой и общественной застройки (не относящейся к обслуживанию курортных и зон отдыха), объектов коммунального хозяйства и складов (в условиях реконструкции не менее 100 м) – 500 м;
- до железных дорог общей сети – 500 м;
- до автомобильных дорог I, II, III категорий – 500 м;
- до автомобильных дорог IV категории – 200 м;
- до садово-дачной застройки – 300 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА

Промышленная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий II-V классов вредности.

В пределах зоны допускается деятельность по предоставлению некоторых коммерческих услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Санитарно-защитные зоны принимаются по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Министерства здравоохранения РФ от 10.04.2003 г. №38):

- 500 м для II класса вредности;
- 300 м для III класса вредности;
- 100 м для IV класса вредности;
- 50 м для V класса вредности.

П-1 Зона промышленных и складских объектов

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий не выше II класса. 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.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия;
- коммунально-складские предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;

- здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
- административные здания;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса;
- базы жилищно-эксплуатационных служб;
- отделения связи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- технопарки;
- логистические центры;
- прирельсовые склады;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания;
- объекты ГО и ЧС;
- железнодорожные подъездные пути;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Нормативный размер участка предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с действующими градостроительными нормативами и рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П-1.

2. Коэффициент застройки земельного участка зданиями, строениями и сооружениями основного и вспомогательного назначения, а также условно-разрешенного назначения определяется в соответствии с таблицей 5;

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей.

5. Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площади предприятия.

Таблица 6

| Виды объектов | Коэффициент застройки земельного участка, не более (%) |
|--|--|
| 1. Коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов) | 60 |
| 2. Складские объекты | 60 |
| 3. Объекты транспорта | 40 |
| 4. Объекты оптовой торговли | 60 |
| 5. Производственные объекты: | |
| – производство пищевых продуктов | 50 |
| – текстильное и швейное производство | 65 |
| – производство кожи, изделий из кожи и производство обуви | 65 |
| – обработка древесины и производство изделий из дерева | 45 |
| – производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них | 45 |
| – издательская и полиграфическая деятельность | 55 |
| – химическое производство | 50 |
| – производство резиновых и пластмассовых изделий | 50 |
| – металлургическое производство и производство готовых металлических изделий | 45 |
| – производство машин и оборудования | 55 |
| – производство оптического и электрооборудования | 60 |
| – производство транспортных средств и оборудования | 55 |
| – производство мебели | 45 |
| – обработка вторичного сырья | 50 |

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Этажность - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

П - 2 Зона размещения объектов транспортно-технического и коммунального назначения

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские предприятия V класса вредности;
- гаражи боксового типа;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- объекты автосервиса;
- автосалоны;
- гостиницы;
- нефтебазы;
- склады ГСМ;
- очистные сооружения;
- овощебазы;
- малые предприятия;
- оптовые базы и магазины;
- административные здания;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- отделения связи;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- технопарки;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- спортплощадки, площадки отдыха;
- объекты ГО и ЧС;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
- торгово-выставочные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, питомники, приюты для животных;

- учебные центры и полигоны промышленных предприятий.
- логистические центры;
- автозаправочные станции;
- общежития;
- торгово-выставочные комплексы;
- отделения банков.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Размеры земельных участков для складов различного назначения следует определять в соответствии с показателями, приведенными в таблице 9.

2. Коэффициент застройки земельного участка:

- коммунальными объектами (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов) данной зоны составляет 0,6;

- складскими объектами – 0,6;

- объектами транспорта – 0,4;

- гаражными комплексами – 0,7%;

- объектами оптовой торговли – 0,6%.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей.

5. Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площади земельного участка.

Таблица 7

| п/п | Наименование | Размеры земельных участков, м.кв. на 1 тыс. чел. |
|-----|---|--|
| 1. | Общеготоварные склады: -Продовольственных товаров -Непродовольственных товаров | 60 580 |
| 2. | Специализированные склады: -холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц); - фруктохранилища; -овощехранилища; -картофелехранилища | 25 - 380 - |
| 3. | Склады строительных материалов: -склады строительных материалов (потребительские) -склады твердого топлива с преимущественным использованием: - угля - дров | 300 300 300 |

Примечание: для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование, в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П-5.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

И Зона объектов инженерной инфраструктуры

Территориальная зона (И) включает в себя земли, предназначенные для размещения сооружений инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- магистральные сети инженерно-технического обеспечения, включая нефтепроводы, газопроводы, иные трубопроводы, линии электропередачи, воздушные и кабельные линии связи, иные коммуникации инженерной инфраструктуры;
- электроподстанции;
- котельные;
- водозаборные сооружения;
- скважины
- аэрологические станции;
- очистные сооружения;
- канализационные насосные станции
- иные объекты (сооружения) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, АТС и т.д.);
- здания и сооружения, необходимые для обеспечения эксплуатации, содержания, ремонта и развития объектов инженерной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые здания;
- гаражи служебного автотранспорта;
- гостевые автостоянки вместимостью по расчету;
- сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.

Условно-разрешенные виды использования:

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны **И** не устанавливаются.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.
3. Максимальная высота объектов – 40 м. Этажность – 1 этаж.

4. Коэффициент застройки – 80 %.

ОТ Смешанная общественно-транспортная зона

Зона ОТ установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, расположенных вдоль магистралей, иных автомобильных дорог, и предназначена для размещения объектов и сооружений транспортной инфраструктуры, а также предприятий торговли, общественного питания, гостиниц и других коммерческих объектов, в том числе гаражей, стоянок, остановочных пунктов общественного транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

- магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы;
- объекты складского назначения различного профиля;
- торговые базы;
- автосалоны;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки, аптечные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса;
- объекты придорожного сервиса;
- гостиницы, мотели;
- станции скорой помощи;
- пожарные части, пожарные депо;
- бизнес-инкубаторы;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- административные здания;
- научные организации, учреждения, проектные организации, проектные и конструкторские бюро;
- технопарки;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- отделения связи;
- финансово-кредитные учреждения;
- нотариальные конторы;
- предприятия общественного питания;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи грузовых автомобилей, гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения, гаражи легковых автомобилей такси и проката, грузовых автомобилей, автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- гаражи, встроенные в объекты основного вида использования;
- вертолетные площадки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- объекты ГО и ЧС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- рынки;
- гаражи боксового типа;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- ветлечебницы без постоянного содержания животных.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Нормативный размер участка предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок объектов разрешенных и условно-разрешенных видов использования (в %) в соответствии с действующими градостроительными нормативами и рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны ОТ.

2. Коэффициент застройки земельного участка:

- складскими объектами – 0,6;
- объектами транспорта – 0,4;
- гаражными комплексами – 0,7%;
- объектами оптовой торговли – 0,6%;
- коммунальными объектами (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов) данной зоны составляет 0,6.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей;

5. Максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5м.

ОТ-1. Объекты придорожного сервиса

Основные виды разрешенного использования:

- размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
- размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;
- предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;
- размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- зданий, сооружений и помещений для оборудования технологической системы АЗС;
- котельной только для нужд АЗС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
- административных и бытовых зданий (помещений) для персонала АЗС;
- здания (помещения) сервисного обслуживания пассажиров и водителей.
- открытые автостоянки (парковки)

Условно-разрешенные виды использования:

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

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

В соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование;
2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 1,5м;
3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка -1 этаж ;
4. Количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 2-х этажей и максимальная общая площадь зданий и сооружений-150м² (I или II степень огнестойкости), в которых отсутствуют складские помещения для хранения легковоспламеняющихся и горючих жидкостей;
5. Плотность застройки- 16%;
6. Коэффициент озеленения территории - не более 15% от площади земельного участка;
7. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка;
8. Состав комплекса АЗС может варьироваться с учетом входящих в него видов.

Т Зона автомобильного транспорта

Зона автомобильного транспорта (Т) предназначена для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

- здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов транспорта;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения линейных объектов транспорта;
- проезды;
- пешеходные мосты и тоннели;
- различные виды ограждений, в т.ч. заборы и шумовые экраны;
- остановки общественного транспорта;
- кассовые павильоны в местах остановок общественного транспорта;
- здания и сооружения специализированных управлений МВД, связанных с обеспечением безопасности на транспорте.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

- антенны;
- киоски и другие объекты торговли товарами первой необходимости;
- общественные туалеты;
- объекты общественного питания в местах остановки общественного транспорта, придорожные кафе;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автотранспорта;
- мотели, кемпинги, гостиницы;
- автостоянки открытого типа общего пользования;
- автопарки грузового и пассажирского транспорта;
- полосы защитных лесонасаждений;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование;
2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – не устанавливаются;
3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей;
4. Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка;
5. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 Зона, занятая кладбищами

Зона выделена с целью обеспечения условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон.

Основные разрешенные виды использования:

- действующие кладбища традиционного и урнового захоронения;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- административные здания;
- хозяйственные постройки;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли для обслуживания населения;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- защитные зеленые насаждения;
- общественные туалеты;
- площадки для сбора мусора;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно - разрешенные виды использования:

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

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га;
2. Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:

- до красной линии – 6 м,
- до стен жилых домов – 300 м,
- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений –

300 м;

Расстояние от границ участков кладбищ для погребения после кремации:

- до красной линии – 6 м,
- до стен жилых домов – 100 м,
- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений –

100 м.

После закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

3. Максимальная этажность – 2 этажа;

4. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25 %.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов – 40 м.

3. Этажность – 1 этаж.

4. Коэффициент застройки – 80 %.

5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

СН-2 Зона складирования и захоронения отходов

Основные разрешенные виды использования:

- площадки для твердых бытовых отходов;
- скотомогильники с захоронением в ямах;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования:

- санитарно-защитное озеленение;
- временные парковки;
- объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно - разрешенные виды использования:

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

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.
2. Коэффициент застройки земельного участка – не устанавливается;
3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 1 м;
4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв.м.
2. Максимальная высота объектов – 40 м.
3. Этажность – 1 этаж.
4. Коэффициент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5м.

РО Зона режимных объектов

Зона РО предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора;
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны РО устанавливаются с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

Глава 8. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории сельского поселения Баранцевское

Статья 61. Ограничения на использование территории

1. В соответствии с требованиями действующего законодательства на установленные виды и параметры разрешенного использования каждой территориальной зоны могут накладываться ограничения.

2. Для территории сельского поселения Баранцевское установлены следующие виды ограничений на использование территории:

По требованиям охраны объектов культурного наследия:

- зоны охраны объектов культурного наследия (условные).

По экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- I пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
- прибрежные защитные полосы рек и водоемов;
- водоохранные зоны рек и водоемов.

По требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций:

- придорожные полосы автомобильных дорог вне застроенных территорий;
- охранные зоны газораспределительной сети;
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
- охранные зоны линий связи.

3. Виды ограничений, установленные п.2 статьей 53 настоящих Правил, выделены в зоны с особыми условиями использования территории. Режим градостроительной деятельности в пределах данных зон определяется законодательством Российской Федерации, Московской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границы указанных зон определялись в соответствии с имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при ее отсутствии в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

Статья 62. Ограничения 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 52 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, водоохраным зонам, зонам санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, иным зонам ограничений.

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

3. *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.

4. *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;
- 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.

5. *В границах водоохраных 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.

6. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения 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.

7. 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, шламохранилищ 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 63. Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

1. Согласно ФЗ от 24 июня 2002г. № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

2. Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон установлены Положением о зонах охраны объектов культурного (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315.

3. Установленные границы территорий объектов культурного наследия сельского поселения Баранцевское на данный момент отсутствуют, нет утвержденных в установленном

порядке зон охраны объектов культурного наследия, на Картах градостроительного зонирования данные зоны отображены условно.

4. Работы по сохранению объектов культурного наследия, а также хозяйственной и строительной деятельности на территории Чеховского муниципального района должны быть согласованы с управлением культуры и искусства Московской области, как органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Московской области.

5. *Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:*

- запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;
- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
- обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
- сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;
- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
- сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;
- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

6. *Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:*

- ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и

- параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;
 - обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
 - ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
 - обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
 - сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
 - обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;
 - иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

7. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

- запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водосмы, леса и открытые пространства;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;
- сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;
- сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Статья 64. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций

1. Охранные зоны – территории с особыми условиями использования вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения их безопасного функционирования и эксплуатации. Порядок установления охранных зон объектов определяется Правительством Российской Федерации.

На территории Баранцевского сельского поселения выделяются следующие охранные зоны:

- транспортных магистралей;
- электросетевого хозяйства;
- систем газоснабжения;

– линий связи.

2. Придорожная полоса автомобильных дорог

Придорожные полосы автомобильных дорог – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых 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 населенных пунктах) в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития.

3. 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 неотклоненном их положении на следующем расстоянии: 1-20 кВ – 10 м, 35 кВ – 15 м.

4. Охранные зоны объектов газораспределительной сети

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», для исключения возможности повреждения трубопроводов высокого давления, устанавливаются охранные зоны вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих природный газ.

Вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны.

Вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных работ с обязательным соблюдением настоящих правил.

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- перемещать, ломать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- устраивать всякого рода свалки и склады;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

5. 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:

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, 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 радификации 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;

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.

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 65. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с действующими документами территориального планирования. 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 66. 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 объектов 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, путем принятия постановления Главы сельского поселения об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

5. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Глава 9. Заключительные положения

Статья 67. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами и градостроительными регламентами.

Статья 68. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

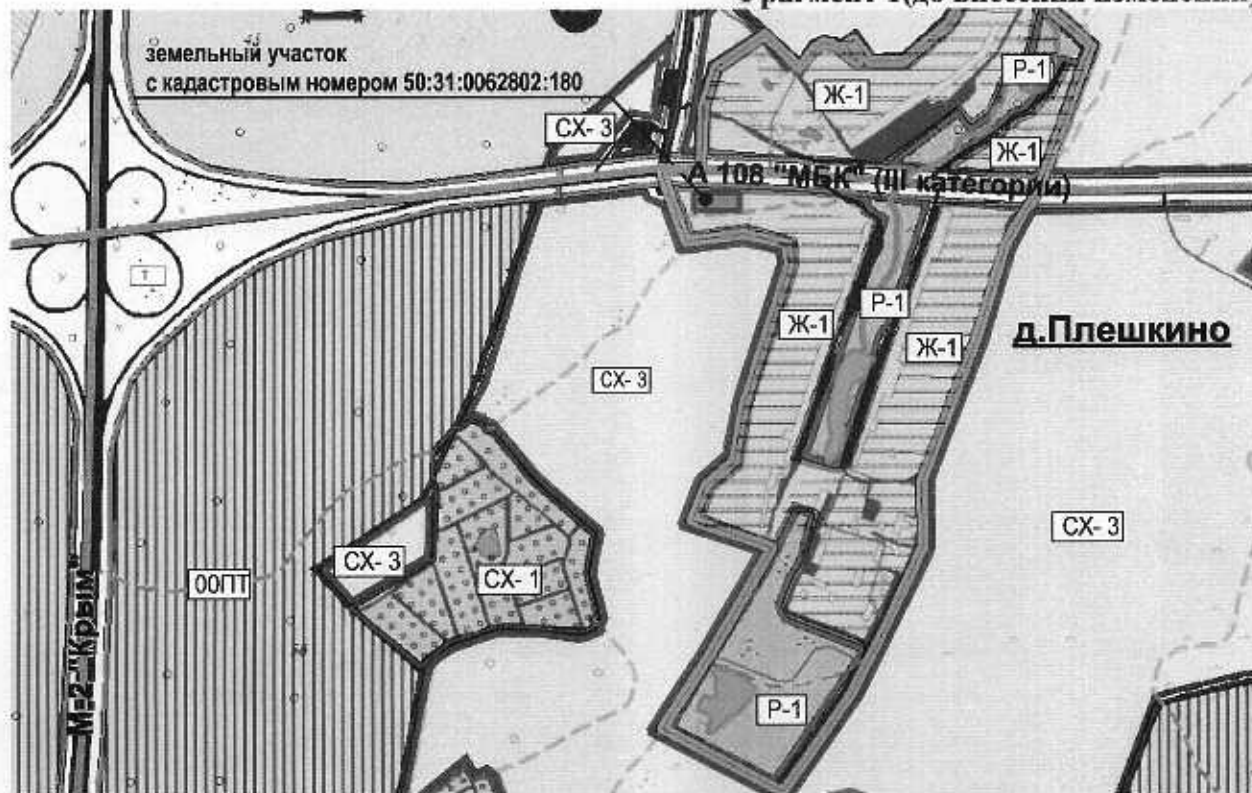
2. Глава поселения после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

Статья 69. Вступление в силу настоящих Правил

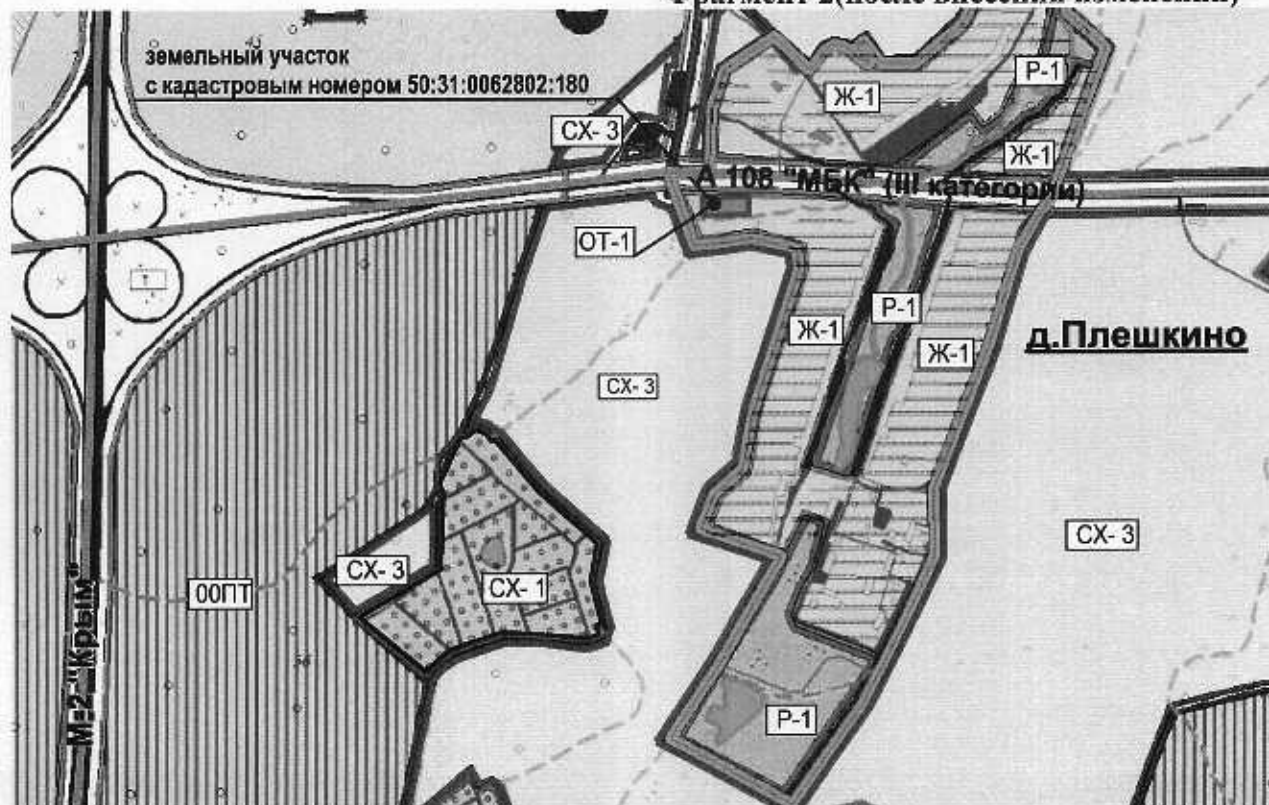
Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

1. Фрагмент проекта о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области», применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:31:0062802:180, площадью 4 000 кв.м, расположенному по адресу: Московская обл, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, деревня Плешкино.

Фрагмент 1 (до внесения изменений)

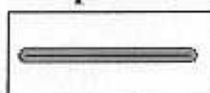


Фрагмент 2 (после внесения изменений)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

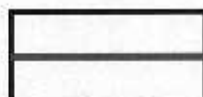
Границы:



граница населенных пунктов сельского поселения Баранцевское

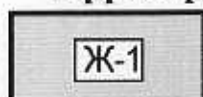


граница кадастровых кварталов



земельного участка с кадастровым номером 50:31:0062802:180,
площадью 4 000 кв.м

Территориальные зоны:

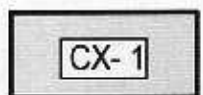


зона застройки малоэтажными жилыми домами

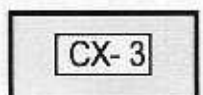


объекты придорожного сервиса

Зона сельскохозяйственного назначения:



зона дачной и садовой застройки вне границ населенных пунктов



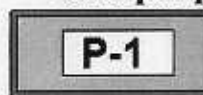
зона сельскохозяйственных угодий

Зона особо охраняемых территорий и объектов:



зона особо охраняемых природных территорий

Зона рекреационного назначения:



зона рекреационно-природных территорий

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 . Карта градостроительного зонирования. «Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Московской области».

Приложение 2. Карта градостроительного зонирования. Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Баранцевское Чеховского муниципального района Московской области» применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:31:0062802:180, площадью 4 000 кв.м, расположенному по адресу: Московская область, чеховский район, сельское поселение Баранцевское, деревня Плешкино.

Приложение 3. Карта зон с особыми условиями использования территории. Применительно к земельному участку с кадастровым номером 50:31:0062802:180, площадью 4 000 кв.м, расположенному по адресу: Московская область, чеховский район, сельское поселение Баранцевское, деревня Плешкино.

