

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**ГОРОДА КОСТЕРЕВО**

**Петушинского района**

**РЕШЕНИЕ**

актуальная редакция

(С изменениями в соответствии с решениями СНД города Костерево от 11.04.2012 № 17/4, от 27.12.2013 № 98/14, от 30.03.2016 № 18/3)

от 28.01.2010 г.

г. Костерево

№ 1/1

*О «Правилах землепользования и застройки  
муниципального образования «Город Костерёво»  
Петушинского района Владимирской области»*

Рассмотрев представление главы города Костерёво, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и статьи 24 Устава муниципального образования «Город Костерёво» Совет народных депутатов города Костерёво

р е ш и л:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Костерёво» Петушинского района Владимирской области» согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянный комитет Совета народных депутатов по бюджету, собственности и экономической реформе (А.П.Епифанцев).

3. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования, направляется главе города Костерево для подписания и опубликования (обнародования).

Председатель Совета народных  
депутатов города Костерево

Глава города Костерево

А.А. Безлепкин

А.М. Гончаров

## СОДЕРЖАНИЕ

### Состав проекта

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>4</b>
<b>ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>5</b>
<b>Глава 1. Общие положения</b>	<b>5</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	9
Статья 3. Территориальные зоны	10
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение	12
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	13
<b>Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил</b>	<b>13</b>
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	13
Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	14
<b>Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки</b>	<b>15</b>
Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	15
Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	15
Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке	16
<b>Глава 4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности</b>	<b>18</b>
Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности	18
Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности	19
Статья 13. Публичные слушания	19
<b>Глава 5. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности</b>	<b>20</b>
Статья 14. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства	20
Статья 15. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек	22
Статья 16. Установление публичных сервитутов	23
Статья 17. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд поселения	24
Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд поселения	24
Статья 19. Порядок подготовки и выдачи технических условий	24
<b>Глава 6 Подготовка проектной документации для строительства. Строительство объектов капитального строительства</b>	<b>25</b>
Статья 20. Подготовка проектной документации для строительства	25
Статья 21. Выдача разрешения на строительство	26
Статья 22. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора	28
Статья 23. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов	29

Статья 24. О подготовке документации по планировке территории.....	30
<b>Глава 7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки .....</b>	<b>31</b>
Статья 25. Ограждение земельных участков.....	31
Статья 26. Озеленение территории .....	31
Статья 27. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов. ....	32
Статья 28. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры .....	32
Статья 29. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы.....	32
Статья 30. Действие Правил по отношению к градостроительной документации .....	33
Статья 31. Внесение изменений в Правила .....	33
Статья 32. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	34
Статья 33. Ответственность за нарушения Правил .....	35
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>35</b>
Статья 34. Карта градостроительного зонирования территории города.....	35
Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования.....	36
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>39</b>
Статья 36. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования .....	40
Статья 36.1. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.....	41
Статья 36.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....	50
Статья 36.3. Градостроительные регламенты. Производственно- коммунальные и транспортные зоны .....	57
Статья 36.4. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.....	63
Статья 36.5. Градостроительные регламенты. ....	65
Зоны инженерной инфраструктуры Зоны специального назначения.....	65
Статья 36.6. Градостроительные регламенты. Зона объектов сельскохозяйственного использования. ....	68
Статья 36.7. Градостроительные регламенты. Зона объектов резервного фонда. ....	70
Статья 37. Территории общего пользования.....	70
Статья 38. Описание ограничений зон с особыми условиями использования территории .....	70
Статья 38.1. Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....	70
Статья 38.2. Зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям....	72

## Состав проекта

Проект «Правила землепользования и застройки муниципального образования г.Костерево» состоит из тома пояснительной записки и графических материалов.

А. Текстовые материалы  
(пояснительная записка)

Б. Графические материалы

№	Наименование чертежей	Масштаб	Кол-во листов	ДСП
1-2	Карта градостроительного зонирования	1:5000	2	ДСП
3-4	Карта зон с особыми условиями использования территории	1:5000	2	ДСП

## Введение

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Владимирской области, Уставом муниципального образования «Город Костерево», а также с учетом положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Костерево» Петушинского района.

## ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Глава 1. Общие положения

#### *Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах*

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

*Блокированный жилой дом* - здание, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный земельный участок (СНиП 31-01-2003).

*Веранда* - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, не имеющее ограничения по глубине (СНиП 31-01-2003).

*Виды разрешенного использования недвижимости* - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в статье 36 настоящих Правил при соблюдении норм и правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

*Водоохранная зона* – территория, примыкающая к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания объектов водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (Водный кодекс РФ, ст. 65).

*Вспомогательные виды разрешенного использования* - дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьей 36 настоящих Правил (Градостроительный кодекс РФ).

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

*Градостроительная деятельность* - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

*Градостроительная документация* - документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (схема территориального планирования муниципального района, генеральный план, документация по планировке территории).

*Градостроительное зонирование* - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (*Градостроительный кодекс РФ*).

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

*Жилой дом* - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (*Жилищный кодекс РФ, ст.16*).

*Застроенный участок земли* - участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

*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 (*Градостроительный кодекс РФ*).

*Зеленые насаждения* - совокупность древесно - кустарниковой и травянистой растительности.

*Землевладельцы* – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (*Земельный кодекс РФ*).

*Землепользователи* – юридические лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (*Земельный кодекс РФ*).

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

*Индивидуальное жилищное строительство* - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (*СП 30-102-99*).

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

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

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

*Коэффициент строительного использования земельного участка* - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

*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.

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

*Малоэтажная жилая застройка* - жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (*СП 30-102-99*).

*Межевание* - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) 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.

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

*Многоквартирный жилой дом* - жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы (*СНиП 31-01-2003*).

*Недвижимость* - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (*Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 130*).

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

*Объект капитального строительства* - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (*Градостроительный кодекс РФ*).

*Объекты культурного наследия* – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (*Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ*).

*Озелененные территории* - участки земли, покрытые не менее чем на 70 % лесной, древесно - кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения.

*Особо охраняемые природные территории* - участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

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

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

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

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

*Прибрежная защитная полоса* - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (*Водный кодекс РФ*, ст. 65, ч.2)

*Приквартирный участок* - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (*СНиП 31-01-2003*).

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

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

*Публичный сервитут* - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Владимирской области, местными правовыми актами на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

*Разрешение на строительство* - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию, а также капитальный ремонт (*Градостроительный кодекс РФ*).

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

*Реклама* - информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке (*Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ*).

*Реконструкция* - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее-этажность), площади, показателей производственной мощно-сти, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (*Градостроительный кодекс РФ*).

*Собственники земельных участков* - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (*Земельный кодекс РФ*).



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

*Терраса* - огражденная открытая площадка, пристроенная к зданию, или размещаемая на кровле нижерасположенного этажа. Может иметь крышу и выход из примыкающих помещений дома (*СНиП 31-01-2003*).

*Территориальное планирование* - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (*Градостроительный кодекс РФ*).

*Территориальные зоны* - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (*Градостроительный кодекс РФ*).

*Территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (*Градостроительный кодекс РФ*).

*Усадебный жилой дом* - многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства (*СП 30-102-99*).

*Устойчивое развитие территорий* - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (*Градостроительный кодекс РФ*).

*Функциональные зоны* - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (*Градостроительный кодекс РФ*).

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

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

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах поселения и расположенных на его территории населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Город Костерево», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечения прав граждан и законных интересов физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- разделению (межеванию) территории на земельные участки;
- предоставлению прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- подготовке решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- приведению в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;
- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

### 3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения и Петушинского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории поселения, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

### 5. Настоящие Правила содержат три части:

Часть I - «Регулирование землепользования и застройки».

Часть II, III - «Картографические документы и градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил «Регулирование землепользования и застройки» приведены правовые и процедурные нормы, регламентирующие:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;
- права и порядок осуществления градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами;
- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля за градостроительной деятельностью;
- порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Часть II, III Правил «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости .

## ***Статья 3. Территориальные зоны***

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ: земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель сельскохозяйственных угодий, земли лечебных местностей и курортов земель особо охраняемых территорий.

На картах выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию поселения. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на

карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам полос отвода линейных объектов;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в двух или более зонах, выделенных на нескольких, перечисленных выше картах, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

3. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько основных видов разрешенного использования недвижимости.

В пределах зон, выделенных по основным видам разрешенного использования недвижимости, устанавливаются несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного использования недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости. Дополнительное зонирование осуществляется в составе документации о планировке территории населенного пункта и утверждается в установленном порядке.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и(или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости, разрешенные в следующем порядке.

В случаях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений и сооружений необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением случаев, изложенных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в Законе Владимирской области «О регулировании градостроительной деятельности на территории Владимирской области»).

В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и(или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования «Город Костерево», которая после соответствующей проверки согласовывает это изменение и вносит соответствующие изменения в дежурную карту муниципального образования. Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение органа местного самоуправления.

В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры, изложенные в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

#### ***Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение***

Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом развития городского поселения, иными документами территориального планирования и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

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

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

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

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления

срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### ***Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке***

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

Администрация обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;
- предоставления Правил в библиотеки городского поселения;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картографическими и иными документами в отделах (управлениях) архитектуры и имущественных отношений администрации Петушинского района, в администрации городского поселения;
- предоставления структурным подразделениям администрации, физическим и юридическим лицам, по их запросам, 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 (кварталам, микрорайонам).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке настоящих Правил.

## **Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

### ***Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам***

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

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

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

4. Постановлением главы администрации муниципального образования «Город Костерево» может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

### ***Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам***

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением главы администрации муниципального образования «Город Костерево» устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 6 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

### **Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.**

#### ***Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку***

1. Настоящие Правила регулируют вопросы взаимодействия органов местного самоуправления городского поселения и муниципального района, физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования «Город Костерево» по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования «Город Костерево» с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

3. Лица, осуществляющие на территории городского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

#### ***Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки***

1. Представительный орган городского поселения осуществляет следующие полномочия в сфере землепользования и застройки:

1) установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности

2) утверждение генерального плана поселения;

- 3) утверждение правил землепользования и застройки;
  - 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
  - 5) подготовка предложений по изменению границ муниципальных образований в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
  - 6) принятие решения о резервировании земель для муниципальных нужд;
  - 7) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.
2. К полномочиям главы городского поселения относятся:
- 1) утверждение документации по планировке территории;
  - 2) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
  - 3) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 4) принятие решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки;
  - 5) принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
  - 6) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.
3. К полномочиям администрации городского поселения относятся:
- 1) обеспечение разработки документации по планировке территории;
  - 2) формирование земельных участков как объектов недвижимости;
  - 3) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
  - 4) другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

#### ***Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке***

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается в целях подготовки Правил землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также для решения следующих задач:

- рассмотрение заявлений юридических и физических лиц о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории городского поселения;
- рассмотрение условий проведения конкурсов и торгов по продаже права собственности или права аренды земельного участка;
- рассмотрение актов выбора земельных участков;
- рассмотрение предложений об установлении сервитутов и обременений на конкретные земельные участки в соответствии с законодательством;
- установление границ землепользований;
- определение способа информирования граждан о предоставлении земельного участка, о необходимости проведения работы по выявлению учета мнения граждан, определение территории, на которой должно быть проведено изучение общественного мнения;
- рассмотрение и утверждение результатов инвентаризации земель;
- установление требований возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселение жителей, перенос сооружений и инженерных коммуникаций, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соблюдения сроков строительства, благоустройства территорий;
- рассмотрение спорных вопросов между правообладателями земельных участков в соответствии с законодательством.



2. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав комиссии утверждается постановлением главы городского поселения.

3. В состав комиссии включаются представители:

- 1) представительного органа городского поселения, района;
- 2) администрации городского поселения и администрации района (муниципальные служащие, осуществляющие функции в сферах градостроительства, землеустройства, имущественных отношений; охраны окружающей среды);
- 3) государственного органа охраны объектов культурного наследия Владимирской области (при наличии на соответствующей территории объектов культурного наследия);
- 4) МЧС России по Владимирской области;
- 5) территориальных органов Роспотребнадзора;
- 6) органа кадастрового учёта.

В состав комиссии могут быть также включены представители других территориальных служб и организаций, представители общественных и иных организаций, представляющих интересы объединений граждан.

4. Основными задачами комиссии являются:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки;
- рассмотрение предложений юридических и физических лиц по проекту правил;
- организация и рассмотрение результатов публичных слушаний по проекту правил;
- рассмотрение предложений о внесении изменений в утвержденные правила;
- рассмотрение предложений о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства.

5. Комиссия вправе:

- привлекать к своей работе специалистов организаций и учреждений, осуществляющих свою деятельность на территории поселения;
- запрашивать и получать сведения, справки от всех расположенных на территории поселения предприятий, организаций и учреждений по вопросам, касающимся компетенции комиссии.

6. Заседания комиссии проходят с периодичностью, устанавливаемой на первом заседании комиссии.

7. Работой комиссии руководит председатель комиссии либо, при его отсутствии, заместитель председателя комиссии.

8. Председателем комиссии назначается заместитель главы городского поселения, курирующий вопросы земельных и имущественных отношений. Заместителем председателя комиссии назначается муниципальный служащий, осуществляющий функции в сфере градостроительной деятельности.

9. Заседание комиссии созывается председателем комиссии по его инициативе, а при его отсутствии – заместителем председателя комиссии. Сбор членов комиссии осуществляет секретарь комиссии.

10. Заседание Комиссии правомочно, если на нем присутствуют не менее половины членов Комиссии.

11. На заседания Комиссии могут приглашаться представители органов государственной власти и местного самоуправления, организаций, права и законные интересы которых затрагиваются при решении рассматриваемых на заседании вопросов, физические лица и представители юридических лиц при рассмотрении их обращений и предложений.

12. Решение Комиссии принимается большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

13. Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывает председатель Комиссии или, в случае его отсутствия, заместитель председателя Комиссии и секретарь Комиссии.

14. 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.

#### **Глава 4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности**

##### ***Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности***

1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования «Город Костерёво» или являющиеся правообладателями объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

2. На уровне городского поселения права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости могут представлять:

- депутаты (городского и районного Советов народных депутатов);
- администрации района и городского поселения;
- органы территориального общественного самоуправления;
- общественные организации и объединения граждан.

3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при территориальном планировании, принятии градостроительных решений, планировании изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

4. Выявление мнения граждан организуют структурные подразделения администрации поселения по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

5. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение схода с участием не менее 50% жителей населенного пункта (части населенного пункта, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;
- получение решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;
- иные методы в соответствии с законодательством.

6. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию городского поселения и могут учитываться при подготовке решений администрации по вопросам размещения объектов, изменения видов разрешенного использования земельных участков, изменения параметров строительства объектов.

В случае отклонения предложений и замечаний администрация поселения ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

12. Комиссия подводит итоги выявления мнения населения и готовит заключение об их результатах, которое направляет главе администрации городского поселения для принятия им окончательного решения.

### ***Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности***

1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет администрация городского поселения по представлению заинтересованных лиц путем:

- а) публикации информации в средствах массовой информации (теле- и радиосообщения, публикации в периодической печати);
- б) организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;
- в) проведения публичных слушаний.

2. Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории поселения осуществляется администрацией поселения.

3. Материалы для информирования готовит уполномоченный орган (*структурное подразделение, муниципальный служащий, назначенный главой поселения*) администрации городского поселения на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Публикация информации осуществляется в средствах массовой информации муниципального образования. Финансирование публикаций в иных средствах массовой информации осуществляется за счет средств, предусмотренных в соответствующих бюджетах.

5. Предложения о границах территорий информирования населения готовит уполномоченный в сфере градостроительства орган (*структурное подразделение*) администрации поселения на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ населенных пунктов;
- других обоснованных факторов.

### ***Статья 13. Публичные слушания***

1. Публичные слушания проводятся с целью:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, оказавшихся в непосредственном соприкосновении со строительными площадками, а также владельцам сопряженных объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается условный вид разрешенного использования и установление границ земельных участков;
- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией населенного пункта решений по градостроительной деятельности.

2. Публичные слушания проводятся:

2.1 по проекту генерального плана поселения, проекту генерального плана населенного пункта или внесение изменений в генеральный план;

2.2 по проекту планировки территории, проекту межевания территории;

2.3 по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2.4 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.5 изменение градостроительных регламентов территориальных зон (изменения в зонировании), внесение иных изменений и дополнений в настоящие Правила.

3. Публичные слушания организуются и проводятся подразделениями администрации (далее – Организатор) по решению Комиссии при рассмотрении заявок физических и юридических лиц на размещение и строительство различных объектов недвижимости, затрагивающих интересы жителей определенной территории.

4. Публичные слушания проводятся до утверждения градостроительной документации на стадии проектирования или согласования.

Публичные слушания проводятся в виде:

собрания представителей администрации, граждан или их представителей, общественных организаций, юридических и физических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, заказчиков строительства объектов капитального строительства на территории муниципального образования в случае рассмотрения вопроса, указанного в пункте 2.1 и 2.5 настоящей статьи;

собрания (схода) граждан в случаях рассмотрения вопросов, отмеченных в пунктах 2.2-2.4 настоящей статьи.

5. Организатор публичных слушаний готовит и публикует сообщение о предстоящих публичных слушаниях путем:

- публикаций в средствах массовой информации,
- выступлений по радио и телевидению,
- размещения объявлений в зданиях администрации поселения, муниципального района, а также на специально отведенных местах в районе предполагаемого размещения объектов.

Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, целевом использовании объекта и т.д.).

6. В процессе публичных слушаний организатором ведется протокол. Итоги слушаний оформляются протоколом. Заключение о результатах публичных слушаний и принятое решение администрации муниципального образования публикуется в средствах массовой информации.

## **Глава 5. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Настоящая глава в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности и подготавливаемых для вовлечения их в оборот, а также основы порядка предоставления на территории поселения сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности.

### ***Статья 14. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства***

1. Предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки свободные от прав третьих лиц из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота, из земель следующих категорий: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель входящих в состав сельскохозяйственных угодий, земли промышленности и иного специального назначения, а также земли лесного фонда в соответствии с лесным законодательством. Строительство любых объектов капитального строительства на землях сельскохозяйственных угодий не допускается.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30<sup>1</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов.

3. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и утверждения градостроительной документации предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

Временно, до утверждения градостроительной документации, сохраняется порядок предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов, за исключением объектов жилищного строительства.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых определен статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков установлен статьями 38, 38<sup>1</sup> и 38<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, установленном п. 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Решение о развитии застроенной территории принимается в соответствии со ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ, а предоставление земельного участка для строительства, в отношении которого принято решение о развитии, осуществляется в соответствии со ст. 46.2 и ст. 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

7. Решение администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

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 этого договора (в случае передачи земельного участка в аренду).

8. Решение уполномоченного органа администрации муниципального района (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

## **Статья 15. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек.**

1. К временным постройкам могут быть отнесены здания, строения и сооружения, функциональное назначение и (или) параметры (технико-экономические показатели) которых не соответствуют настоящим Правилам. Срок эксплуатации таких объектов ограничен сроком действия договора аренды земельного участка, по истечении которого объект подлежит демонтажу (сносу).

2. К временным постройкам могут быть отнесены предназначенные для осуществления торговой деятельности, сервисного и бытового обслуживания населения, коммунально-складских видов деятельности киоски, навесы, павильоны, открытые площадки, а также металлические гаражи, автостоянки открытого типа, автозаправочные станции, объекты рекламы (рекламные щиты, тумбы и тп.); передвижные культурно-развлекательные объекты (аттракционы, игровые автоматы, цирки, выставки).

3. Предоставление земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством. Размещение временной постройки на земельном участке осуществляется в порядке, установленном постановлением Губернатора области от 27.07.2005 № 421 и настоящими Правилами.

4. В распорядительных документах главы муниципального района, устанавливающих права заявителя на земельный участок, указывается на временный характер размещения объекта, а при необходимости разработки проектной документации – на обязанность застройщика или заказчика обеспечить её разработку.

5. Земельный участок для размещения временной постройки передаётся заявителю в аренду сроком не более, чем на один год.

Арендатор земельного участка, предоставленного для размещения временной постройки, обязан за свой счёт освободить участок от возведенных им зданий и сооружений в сроки, указанные арендодателем. Срок, за который арендодатель должен предупредить арендатора о расторжении договора аренды и о необходимости приведения участка в первоначальное состояние, устанавливается договором и не может составлять менее одного месяца.

6. В договоре аренды земельного участка могут быть оговорены условия досрочного прекращения его действия в случае отступления застройщиком при строительстве временных построек от параметров разрешённого строительства, установленных Архитектурно-планировочными требованиями, и от согласованной проектной документации.

7. Уполномоченный орган администрации района, предоставивший земельный участок, вправе продлить срок аренды земельного участка на последующий год в установленном договором порядке (при наличии письменного ходатайства арендатора).

8. Выдача разрешения на строительство временных построек не требуется. Размещение временных построек на земельном участке, предоставленном в аренду сроком до одного года, осуществляется на основании Ордера на размещение временной постройки

9. Для получения Ордера на размещение временной постройки гражданин или юридическое лицо (далее застройщик) направляет в исполнительный орган местного самоуправления заявление, к которому прилагаются:

- 1) договор аренды земельного участка;
- 2) кадастровый план земельного участка;
- 3) ситуационный план, отображающий размещение застраиваемого участка в границах населённого пункта или района, микрорайона, квартала, в масштабе 1:2000 или 1:5000;
- 4) схема планировочной организации земельного участка с обозначением всех планируемых к размещению на нём зданий, строений и сооружений в масштабе 1:500;
- 5) Проектная документация, разработанная и согласованная в соответствии с Архитектурно-планировочными требованиями, выданными уполномоченным органом местного самоуправления,

либо технический паспорт предприятия-изготовителя и проектные решения по благоустройству участка.

10. Для размещения временных построек допускается разработка проектной документации в сокращённом объёме. Состав проектной документации устанавливается в зависимости от вида объекта Архитектурно-планировочными требованиями к временной постройке, выдаваемыми уполномоченным органом местного самоуправления.

Разработка проектной документации не требуется на постройки, собираемые предприятием-изготовителем и поставляемые в готовом к установке виде. В этом случае заказчик обеспечивает разработку проектных предложений по благоустройству участка и инженерному обеспечению объекта (при необходимости).

Архитектурно-планировочные требования к временной постройке могут содержать указания на предельные параметры размещаемого объекта, требования к его архитектурному облику и цветовому оформлению, благоустройству территории, размещению рекламы.

11. Подготовку проектной документации и установку (сборку) временных построек имеют право осуществлять только физические или юридические лица, имеющие лицензию на указанные виды деятельности в случае, если деятельность подлежит лицензированию.

12. Для освидетельствования готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению застройщик назначает приёмочную комиссию. Приёмочные комиссии назначаются застройщиком за 30 дней до установленного срока приёмки.

13. В состав приёмочной комиссии в обязательном порядке включаются уполномоченные представители администрации поселения (муниципальные служащие, уполномоченные на решение вопросов в сфере градостроительства, охраны окружающей среды, имущественных и земельных отношений), представители застройщика, заказчика, подрядчика, проектной организации.

В состав приёмочной комиссии включаются (по согласованию) представители Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения, органов государственной противопожарной службы, иных органов государственного надзора и контроля, представители эксплуатирующих организаций, которым подконтролен принимаемый объект.

14. Документом, удостоверяющим выполнение предусмотренных проектной документацией работ в полном объёме, их соответствие Ордеру на размещение объекта, утверждённой схеме планировочной организации земельного участка, проектной документации, является Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению.

Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению подписывается всеми членами приёмочной комиссии и утверждается её председателем (застройщиком).

15. Право на временную постройку не подлежит государственной регистрации.

### ***Статья 16. Установление публичных сервитутов***

1. Применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, могут быть установлены публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как через установление публичных сервитутов.

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 водопооя;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;

- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

3. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания определенного срока.

3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, подлежат государственной регистрации.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

### ***Статья 17. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд поселения***

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством и связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения городского поселения;

- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городского поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд возможно в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

2. Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

3. Порядок взаимодействия структурных подразделений администрации поселения и администрации района при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд определяется Главой поселения.

### ***Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд поселения***

1. Резервирование земель для муниципальных нужд поселения – объявление об их будущем изъятии для муниципальных нужд поселения (в том числе с изъятием расположенного на нем недвижимого имущества) и (или) существенном ограничении в использовании.

Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, установленных земельным и гражданским законодательством. Условия и порядок резервирования земель для муниципальных нужд устанавливаются земельным законодательством.

2. Органом, уполномоченным принимать решение о резервировании земель для муниципальных нужд, является Совет народных депутатов города Костерево.

### ***Статья 19. Порядок подготовки и выдачи технических условий***



1. Лица, планирующие осуществить строительство, реконструкцию, прокладку и подключение к инженерным сетям, получают технические условия от эксплуатирующих организаций. С запросом о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объекта может обратиться администрация поселения или правообладатель земельного участка.

2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют заявителю технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям и сооружениям.

3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения поселения, а при их отсутствии - на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.

4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точки подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.

5. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализовывался в течение трех лет, заказчику необходимо до передачи документации на экспертизу и подрядчику для строительства переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий. При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

6. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях.

7. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, производятся без взимания платы (п. 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

8. Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерно-технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями и организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

9. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно и качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

## **Глава 6 Подготовка проектной документации для строительства. Строительство объектов капитального строительства**

### ***Статья 20. Подготовка проектной документации для строительства***

1. Подготовка проектной документации для строительства объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Требования к составу и содержанию проектной документации установлены постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

2. Проектная документация для строительства объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе за исключением случаев, установленных ч.2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы, в случае если её проведение предусмотрено действующим законодательством.

### ***Статья 21. Выдача разрешения на строительство***

1. Для получения разрешения на строительство объектов, не являющихся объектами индивидуального жилищного строительства, застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство главе городского поселения. К заявлению должны быть приложены следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации, в том числе:
  - а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и подходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории (применительно к линейным объектам);

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости проведения таких работ);

з) 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 строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (в случаях, установленных статьей 49 Градостроительным кодексом Российской Федерации);

5) положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

7) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства (в случае реконструкции или капитального ремонта такого объекта);

8) положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации (по желанию застройщика).

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление главе городского поселения, к которому прикладывает следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Уполномоченный главой поселения на выдачу разрешения на строительство муниципальный служащий осуществляет:

- подготовку и выдачу разрешения на строительство в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в срок, не превышающий 10 дней с момента поступления заявления;

- подготовку письма об отказе в выдаче разрешения на строительство по основаниям, установленным ч. 13 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации с указанием причин такого отказа.

4. Разрешение на строительство объектов не требуется в случаях:

1) Строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

2) Строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других).

3) Строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

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

5) Иных случаях, установленных действующим законодательством.

5. В случаях, когда объект расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, зонах охраны археологического слоя (границы которых зафиксированы на карте зонирования настоящих Правил), оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в государственный орган по охране объектов культурного наследия Владимирской области.

6. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

7. При изменении организационно-правовой формы застройщика или при переходе прав собственности на объекты капитального строительства срок действия разрешения на строительство сохраняется.

8. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство, об изменении условий, на основании которых производилась выдача разрешения (отклонение от проектно-сметной документации, разрешенного использования земельного участка, изменении иных условий). В данных случаях разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

9. Разрешение на строительство объектов недвижимости может быть аннулировано:

- на основании письменного заявления об отказе от строительства объекта заказчика (застройщика), поданного главе городского поселения;

- в судебном порядке.

10. Физические и юридические лица, имеющие разрешение на строительство, но не начавшие строительные работы и отказавшиеся от своих намерений на строительство, подают письменное заявление об отказе от намерений на строительство в администрацию поселения.

## ***Статья 22. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора***

1. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, или в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства (в случае выдачи разрешения на этап строительства);

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лица, осуществляющие строительство должны руководствоваться требованиями с. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечить беспрепятственный доступ на территорию и объект строительства представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

4. Государственный строительный надзор осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора администрации Владимирской области при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией. Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

5. Строительный контроль проводится 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 в соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса РФ.

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

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### ***Статья 23. Приемка в эксплуатацию заверенных строительством объектов.***

1. Законченный строительством объект капитального строительства вводится в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации,

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в Администрацию поселения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, заключение государственного экологического контроля, в случаях, предусмотренных законодательством, о соответствии

построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

5. Администрация городского поселения, выдавшая разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в администрацию поселения копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в администрацию поселения выдавшую разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

15. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода их в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, - запрещается.

## ***Статья 24. О подготовке документации по планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании решения главы поселения в порядке, установленном статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, порядок проведения которых установлен статьей 13 настоящих Правил и Уставом поселения.

3. Документация по планировке территории утверждается главой городского поселения и может являться основанием для внесения изменений в настоящие Правила.

## **Глава 7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки**

### ***Статья 25. Ограждение земельных участков***

1. Ограждение участков коллективных садоводств:

- лицевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые высотой не более 1,6 м;
- межевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые с высотой по соглашению сторон, но не более 1,6 м.

2. Ограждение приусадебных земельных участков:

- со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать архитектурным требованиям, решетчато-глухое высотой не более 1,8 м;
- между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решетчатые) высотой не более 1,8 метров; допускается устройство глухих ограждений с согласия смежных землепользователей; согласование оформляется нотариально.

Перед фасадами жилых домов разрешается устройство палисадов для улучшения эстетического восприятия. Размер палисадников: глубина не более 3-х метров, длина не более длины фасада дома. Ограждение палисада выполняется прозрачным (решетчатым) материалом, высотой не более 90 см.

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

### ***Статья 26. Озеленение территории***

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

5. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем нормативам градостроительного проектирования, СНиП.

6. Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, экологическими, санитарно - гигиеническими и другими нормами (требованиями).

7. Запрещается сжигание листьев, сухой травы, устройство костров в оставшихся природных участках леса в границах населенных пунктов.

## ***Статья 27. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов.***

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

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

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

## ***Статья 28. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры***

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранный зона;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

2. Производство реставрационных, строительных, земляных, исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только при наличии разрешения, выданного уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия Владимирской области в порядке, установленном постановлением Губернатора Владимирской области от 15.12.2008 № 903 «О Порядке выдачи задания и разрешения на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия Владимирской области, а также согласования проектной документации на проведение указанных работ».

## ***Статья 29. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы***

1. Размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства на территории городского поселения должны осуществляться с соблюдением требований по обеспечению сохранности особо охраняемых природных территорий и памятников природы, расположенных на территории поселения.

2. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая хозяйственная деятельность, влекущая за собой угрозу сохранности памятников природы.

3. В целях обеспечения сохранности памятников природы и на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охранные.

3. Производство строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон памятников природы может осуществляться только при наличии согласования с уполномоченным органом охраны окружающей природной среды Владимирской области.



### ***Статья 30. Действие 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. Органы местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- о разработке новой документации по территориальному планированию, документов по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, перечня видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим зонам).

### ***Статья 31. Внесение изменений в Правила***

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение главы городского поселения, принятое на основании обращений и заявлений органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, Владимирской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

б) приводят к значительному снижению стоимости объектов недвижимости;

в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным, основанным на действующем законодательстве, основаниям по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованным лицом главе городского поселения. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

4. Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который организывает рассмотрение предложения посредством проведения публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе городского поселения для принятия соответствующего решения. Решение о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в средствах массовой информации. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава города Костерёво направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

6. Дополнения и изменения Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

### ***Статья 32. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. Владельцы земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки и объекты капитального строительства, могут ходатайствовать о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном статьей 13 настоящих Правил.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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 разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе поселения.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

### ***Статья 33. Ответственность за нарушения Правил***

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Владимирской области, иными нормативными правовыми актами.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### ***Статья 34. Карта градостроительного зонирования территории города***

Карта градостроительного зонирования муниципального образования г.Костерево разработана на основе рабочих материалов Генерального плана г.Костерево.

Границы территориальных зон установлены по:

- участкам границы муниципального образования;
- красным линиям;
- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений движения транспорта;
- границам территорий инженерных коммуникаций;
- границами земельных участков;
- границам природных и других объектов.

На карте градостроительного зонирования представлены:

- жилые зоны;
- зоны общественно-деловых территорий ;
- рекреационные зоны;
- зоны территорий специального назначения ;

- производственно- коммунальные и транспортные зоны ;
- зоны сельскохозяйственного использования .

В связи с отсутствием разработанного плана красных линий г. Костерево, на Карте градостроительного зонирования, территории общего пользования показаны в виде территориальных зон с условно нанесенными границами. Красные линии должны быть установлены в соответствии с разработанными и утвержденными проектами планировки.

К территориям общего пользования отнесены все городские территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг населения, включая площади, улицы, проезды, парки, скверы, бульвары.

Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением.

### ***Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования***

Зоны с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

- зоны, в пределах которых границы и ограничения могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;
- зоны, в пределах которых границы и ограничения могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия, установление которых не связано с обеспечением безопасности.

#### Примечания к карте зон с особыми условиями использования территории:

1. На настоящей карте отображены границы зон, в пределах которых действуют ограничения **по условиям охраны объектов культурного наследия.**

Проект охранных зон объектов культурного наследия г. Костерево в настоящее время не разработан. В соответствии с Решением Владимирского областного Совета депутатов трудящихся от 10.08.1966 № 864 Об утверждении положения «О режиме содержания охранных зон памятников истории и культуры» при отсутствии утверждённого проекта зоны охраны объекта культурного наследия охранная зона, непосредственно связанная с памятником, выделяется из общей территории, минимальной границей которой считается территория в радиусе по двойной наибольшей высоте памятника.

На территории города в настоящее время на государственном учете состоят 4 памятников градостроительства и архитектуры регионального значения, 5 выявленных объектов культурного наследия градостроительства и архитектуры и 1 памятник археологии.

### **Список объектов культурного наследия г. Костерёво**

(охраняемых государством и выявленных)

(по состоянию на 11.09.2009г)

№ п/п	Наименование памятника, дата сооружения	Местонахождение памятника	Категория историко-культурного значения	Вид объекта культурного наследия	Основания отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия

№ п/п	Наименование памятника, дата сооружения	Местонахождение памятника	Категория историко-культурного значения	Вид объекта культурного наследия	Основания отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия
1	Крестовоздвиженская церковь, 1815г.	г. Костерёво	Регионального значения	Памятник градостроительства и архитектуры	Решение исполнительного комитета Владимирского областного совета депутатов трудящихся от 05.10.60 №754 «Об улучшении охраны памятников культуры Владимирской области»; Решение исполнительного комитета владимирского областного совета народных депутатов от 23.09.80 №960/19 «О дополнении решения облисполкома от 5 октября 1960г. №754 «Об улучшении охраны памятников культуры Владимирской области»»
2	Троицкая церковь, 1836г.	г. Костерёво	Регионального значения	Памятник градостроительства и архитектуры	Решение исполнительного комитета Владимирского областного совета депутатов трудящихся от 05.10.60 №754 «Об улучшении охраны памятников культуры Владимирской области»
3	Ограда с воротами Троицкой церкви	г. Костерёво	Выявленный объект	Памятник градостроительства и архитектуры	Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия от 01.07.2008 №01-92 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Владимирской области»
4	Дом, в котором жил и работал художник пейзажист Левитан И.И. (1960-1900)	г. Костерёво, ул. Кирова, 39	Регионального значения	Памятник истории	Решение исполнительного комитета владимирского областного совета депутатов от 10.02.77 №154/4 «О дополнении решения облисполкома от 5 октября 1960г. № 754 «О принятии на государственную охрану местного значения памятников истории и культуры Владимирской области»

№ п/п	Наименование памятника, дата сооружения	Местонахождение памятника	Категория историко-культурного значения	Вид объекта культурного наследия	Основания отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия
5	Братская могила воинов, погибших в годы Великой Отечественной войны 1941-1945гг.	г. Костерёво, городское кладбище	Регионального значения	Памятник истории	Решение исполнительного комитета Владимирского областного совета депутатов трудящихся от 05.10.60 №754 «Об улучшении охраны памятников культуры Владимирской области»
6	Могила председателя Костерёвского ревкомата и укома РСДРП Безобразова К.М.	г. Костерёво, городское кладбище	Выявленный объект	Памятник истории	Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия от 01.07.2008 №01-92 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Владимирской области»
7	Могила бойца Костерёвского отряда по борьбе с контрреволюцией комсомольца Ботышева В.	г. Костерёво, городское кладбище	Выявленный объект	Памятник истории	Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия от 01.07.2008 №01-92 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Владимирской области»
8	Комбинат пластмассовых технических изделий текстильной промышленности (бывшая кустарная мастерская по изготовлению деталей для текстильного оборудования), 1897г.	г. Костерёво	Регионального значения	Памятник истории	Решение Законодательного Собрания Владимирской области от 18.08.95 №222 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Владимирской области»
9	Место, где в окт. 1917г. Председателем ревкома Безобразовым К.М. была провозглашена Советская	г. Костерёво, площадь перед вокзалом	Выявленный объект	Памятник истории	Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия от 01.07.2008 №01-92 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Владимирской области»

№ п/п	Наименование памятника, дата сооружения	Местонахождение памятника	Категория историко-культурного значения	Вид объекта культурного наследия	Основания отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия
	власть				
10	Место митинга 20 июля 1917г. в ответ на расстрел мирной демонстрации в Петрограде 4 июля 1917г.	г. Костерёво, площадь перед зданием почты	Выявленный объект	Памятник истории	Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия от 01.07.2008 №01-92 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Владимирской области»
11	Древнерусское селище «Затон», XII-XIII вв.	Петушинский район, г. Костерёво, 4км Ю, левый берег р. Клязьма	Регионального значения	Памятник археологии	Закон Владимирской области «Об объявлении объектов недвижимости памятниками истории и культуры регионального значения» от 8 октября 1998 года № 44-ОЗ (в ред. Законов Владимирской области от 30.08.2005 №117-ОЗ, от 24.12.2008 №218-ОЗ)

2. Карта зон с особыми условиями использования территории отображает ограничения использования участков и иной недвижимости **по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям:**

- санитарно-защитные зоны предприятий, легких производств (АЗС, склады), коммунальных объектов (очистные сооружения, кладбища, свалки), водозаборных сооружений, размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- водоохранные зоны рек, каналов, других водотоков, размеры которых определены на основе Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404 и Водного кодекса Российской Федерации от 3.06.2006 №74-ФЗ;

- иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

#### Список водных объектов на территории г.Костерёво

№ п/п	Наименование водотока, озера	Куда впадает	Длина, км	Мин. ширина водоохранной зоны в м
1.	р. Липна	р. Клязьма	48 км	100 м

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 36. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования**

На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования г.Костерево выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
О - 1	Зона обслуживания и деловой активности городского центра
О - 2	Зона обслуживания и коммерческой деятельности местного значения
О - 3	Зона детских общеобразовательных учреждений
О - 4	Зона рынков и торговых центров
О - 5	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
О - 6	Зона объектов религиозного назначения
О - 7	Зона учреждений здравоохранения
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж - 1	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
Ж - 2	Зона малоэтажной жилой застройки 2 - 3 этажа
Ж - 3	Зона средне - этажной жилой застройки 4 - 5 этажей
Ж - 4	Зона развития жилой застройки
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННО - КОММУНАЛЬНЫЕ И ТРАНСПОРТНЫЕ ЗОНЫ</b>	
ПК - 1	Зона производственно-коммунальных объектов III класса
ПК - 2	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса
ПК - 3	Зона производственно-коммунальных объектов V класса
Т- 1	Зона транспортной инфраструктуры железнодорожного транспорта
Т- 2	Зона транспортной инфраструктуры автомобильного транспорта
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
Р - 1	Зона парков, скверов, бульваров
Р - 2	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
С - 1	Зона водозаборных, иных технических сооружений
С - 2	Зона очистных сооружений



Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
С - 3	Зона трансформаторных подстанций
С - 4	Зона кладбищ
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
СХ - 1	Зона сельскохозяйственного использования
СХ - 2	Зона коллективных садов и огородов
<b>ЗОНЫ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА</b>	
РФ-1	Зона перспективного освоения под жилищно-гражданское строительство
РФ-2	Зона перспективного освоения под промышленные, производственные и коммунальные объекты

**Статья 36.1. Градостроительные регламенты.  
Общественно-деловые зоны**

**О – 1. ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ И ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ  
ГОРОДСКОГО ЦЕНТРА**

*Зона О - 1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.*

*К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- административные – офисные здания и помещения;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения (жилые здания);
- музеи, выставочные залы, художественные салоны;
- кинотеатры, театры, видеосалоны;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- художественные и музыкальные школы;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий;
- дворец бракосочетаний;
- бильярдные;

- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые комплексы, павильоны;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- рекламные агентства;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции, пункты охраны порядка;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- гостиницы;
- банки;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- банно-оздоровительные комплексы;
- спортивные помещения;
- консультационные центры.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- подземные, встроенные в здания и многоярусные автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- общественные туалеты;

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- универсальные развлекательные комплексы;
- молочные кухни;
- временные сооружения мелкорозничной торговли;
- объекты, связанные с отправлением культа.

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- отступ застройки от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местной администрации;
- минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормами;
- высота строений принимается в соответствии с режимом, установленным для исторического центра города или проектом планировки;
- при проектировании комплексного благоустройства общественно-деловых зон следует обеспечивать: открытость и проницаемость территорий для визуального восприятия, условия для беспрепятственного передвижения населения, включая маломобильные группы, сохранение исторически сложившейся планировочной структуры и масштабности застройки, достижение стилового единства элементов благоустройства с окружающей застройкой.
- ограда по согласованию с ОАГ – прозрачная, не выше 1.8 м от планировочной отметки земли, цоколь не выше 0,5 м., на территории общественно-деловых зон допускается устройство лицевых и межевых декоративных решетчатых ограждений высотой до 0,8м.;
- материал ограды: металл, кирпич, бетон;
- иные параметры принимаются в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

## **О - 2. ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ И КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

*Зона О - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных локальных городских районов с широким спектром обслуживающих и культурно-развлекательных функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения (жилые здания);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- бильярдные;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- магазины, торговые комплексы;
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отделения, участковые пункты милиции, пункты охраны порядка;
- аптеки;
- бани, сауны;
- спортзалы, плавательные бассейны;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники, стоматологические кабинеты, женские консультации;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, связанные с отправлением культа;
- молочные кухни;
- автостоянки.

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- этажность зданий многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения (жилых зданий) определяется генеральным планом в зависимости от района размещения центра обслуживания и проектом планировки. Размещение зданий данной категории в районах усадебной застройки запрещено;
- отступ застройки от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местной администрации;
- минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормами;
- при проектировании комплексного благоустройства общественно-деловых зон следует обеспечивать: открытость и проницаемость территорий для визуального восприятия, условия для беспрепятственного передвижения населения, включая маломобильные группы, сохранение

исторически сложившейся планировочной структуры и масштабности застройки, достижение стилевого единства элементов благоустройства с окружающей застройкой.

- ограда по согласованию с ОАГ – прозрачная, не выше 1.80 м. от планировочной отметки земли, цоколь не выше 0,5 м., на территории общественно-деловых зон допускается устройство лицевых и межевых декоративных решетчатых ограждений высотой до 0,8м.;
- материал ограды: металл, кирпич, бетон;
- иные параметры принимаются в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

### **О – 3. ЗОНА ДЕТСКИХ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ**

Зона О - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков детских общеобразовательных учреждений.

#### **Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

- дошкольные общеобразовательные учреждения (ясли, детские сады);
- общеобразовательные школы;
- школы специального назначения (музыкальные, художественные, спортивные)
- школы-интернаты;
- центры детского творчества;
- детские дома;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные разрешенные виды использования (обязательное обслуживание детского учреждения):**

- спортплощадки, спортзалы, бассейны, тирры;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др);
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- музеи, выставочные залы;
- столовые;
- парковки.

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- размер земельного участка принимается в соответствии с действующими градостроительными нормативами;
- расстояние от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки;
- детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25м. до красных линий, до стен жилых домов и до зданий

общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещённости;

- предельное количество этажей – в соответствии с проектным решением.
- при расположении общеобразовательных учреждений на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта минимальный разрыв от границы участка учреждения до проезда 25 м;
- территория участка общеобразовательных учреждений ограждается решетчатым забором металлическим, бетонным, кирпичным высотой не более 1,8 м и полосой зеленых насаждений;
- стоянки транспортных средств предусматривать в соответствии с действующими градостроительными нормативами;
- площадь озеленения территории должна составлять не менее 50%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

#### **О – 4. ЗОНА РЫНКОВ И ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ**

*Зона 0 – 4 выделена для обеспечения правовых условий формирования строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания.*

##### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- рынки открытые и закрытые;
- магазины, торговые комплексы;
- автосалоны;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- предприятия обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и др.).
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отделения банков, пункты обмена валюты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- гостиницы;
- офисные здания, связанные с эксплуатацией рынков;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- пункты милиции, пункты охраны общественного порядка;
- общественные туалеты;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- киоски, павильоны;
- парковки.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- оптовая торговля с колес;
- многоэтажные автостоянки, наземные автостоянки на отдельных земельных участках

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- размеры земельных участков от 7 до 14м<sup>2</sup> на 1м<sup>2</sup> торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости: 14м<sup>2</sup> - при торговой площади до 600 м<sup>2</sup>, 7м<sup>2</sup> – св. 3000 м<sup>2</sup>.

### **О – 5. ЗОНА СПОРТИВНЫХ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ**

*Зона О - 5 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- спортивные школы;
- спортзалы, бассейны, спорткомплексы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
- аквапарки;
- выставочные залы.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования :**

- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- телевизионные и радио студии;
- почтовые отделения, отделения связи;
- отделения, участковые пункты милиции, пункты охраны порядка;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- магазины;
- бани; сауны;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания автостоянки;

- видеосалоны;
- киоски;
- общественные туалеты.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- спортивные арены (с трибунами);
- велотреки;
- ипподромы;
- мотодромы, картинги.

### **О – 6. ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕЛИГИОЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

*Зона О - 6 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков культовых объектов.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- объекты, связанные с отправлением культа.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного вида использования:**

- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- братские и сестринские корпуса;
- воскресные школы;
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- гаражи;
- магазины товаров первой необходимости;
- аптеки;
- общественные туалеты.

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- отступ застройки от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное;
- ограду выполнять из декоративных решеток высотой до 1.8 м;
- материал ограды: металл, кирпич, бетон;
- территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка;
- размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, рекомендуется принимать исходя из удельного показателя - 7 м<sup>2</sup> площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в районах стесненной городской застройки допускается



уменьшение удельного показателя земельного участка (м<sup>2</sup> на единицу вместимости), но не более чем на 20-25%.

## **О – 7. ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ**

*Зона О - 7 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков лечебно-профилактических учреждений.*

### **Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативно-диагностические центры;
- амбулатории;
- аптеки;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- реабилитационные восстановительные центры;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- станции переливания крови;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты, связанные с отправлением культа (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов);
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны;
- спортплощадки, теннисные корты;
- магазины товаров первой необходимости;
- киоски аптечные и товаров первой необходимости;
- отделения связи;
- общественные туалеты.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- приюты;
- станции скорой помощи.

### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами;
- расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормами;
- этажность – в соответствии со строительным зонированием, предусмотренным генпланом города;
- ограда – не выше 1.8 м от планировочной отметки земли;
- материал ограды: металл, кирпич, дерево;
- площадь озеленения территории должна составлять не менее 50%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

## ***Статья 36.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны***

### **Ж – 1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ УСАДЕБНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Зона Ж - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из домов усадебного типа и с размещением блокированных домов с участками этажностью не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения и, ограничено, других видов деятельности, без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.*

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- отдельно стоящие односемейные жилые дома с участками;
- блокированные односемейные дома с участками;
- индивидуальное жилищное строительство;
- размещение объектов для ведения личного подсобного хозяйства.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки до 2 машино-мест на индивидуальный участок, не предназначенные для предпринимательской деятельности;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- строения для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства).

#### **Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 м<sup>2</sup>;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гаражи - стоянки до 20 машино-мест на отдельном земельном участке.

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- предельные размеры земельных участков, для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемые в собственность гражданам, определяются в соответствии с законами Владимирской области № 16-ОЗ от 5 апреля 2004 года и № 139-ОЗ от 7 сентября 2004 года;

- минимальная и максимальная площадь участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, для индивидуального жилищного строительства составляет от 300 м<sup>2</sup> до 2500 м<sup>2</sup> ;

- процент застройки участка не должен превышать 50;

- усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.;

- ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть выдержано в едином стиле на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, высота ограждения до 1.8 м. Тип ограждения участков со стороны улицы согласовывается с ОАГ.

- по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми (заполнение не более 50%), высотой до 1.8 метров. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны. Допускается устройство глухих ограждений с согласия смежных землепользователей, согласование оформляется нотариально.

- если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 1.8 м при определении внутренних границ пользования;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

- расстояния до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее от отдельно стоящего или блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов

высокорослых деревьев — 4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1 м. Разрешается блокировка хозяйственных построек по взаимному согласию домовладельцев;

- 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 сокращение расстояния по взаимному соглашению собственников соседних земельных участков;

- постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

- содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа с размером приусадебного участка не менее 0,1 га;

- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

- уклон крыши построек, располагаемых на расстоянии менее 1,0 м от соседнего участка, должен быть в сторону своего участка. Допускается уклон крыши к соседнему участку при обязательной организации водостоков и водоотвода от ограждения в сторону своего участка;

- высота хозяйственных построек не должна превышать 7 м;

- хозяйственные площадки в зонах усадебной застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов);

- мусороудаление с территорий малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50, но не более 100 м;

- минимальные противопожарные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных, приусадебных участках принимаются в соответствии с противопожарными требованиями;

- запрещается устройство индивидуальных отстойников за пределами своих участков.

## **Ж – 2 ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ 2 – 3 ЭТАЖА**

*Зона Ж - 2 выделена для формирования жилых районов средней плотности многоквартирными жилыми домами высотой до 3-х этажей с размещением в первых этажах домов, выходящих на магистральные улицы встроенных объектов обслуживания местного значения.*

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома до 3 этажей (в том числе со встроенными объектами обслуживания);

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы;

- аптеки;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;

- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);

- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;

- библиотеки;

- почтовые отделения;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- гаражи для легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- отделения, участковые пункты милиции, пункты охраны порядка;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- объекты культового назначения.

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- плотность населения территории микрорайона рекомендуется принимать не менее 200 чел/га и не более 240 чел./га.
- отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в районах сложившейся застройки. По красным линиям допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи помещениями общественного назначения.
- расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;
- 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 документацией по планировке территории микрорайона (квартала) с учетом законодательства Российской Федерации;
- если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам; сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
- обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, устанавливается в задании на проектирование с учетом демографического состава населения. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования;
- минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;
  - - для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;
  - - для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик\*)
- 10-40 м;
- - для хозяйственных целей – не менее 20 м;
  - - для выгула собак – не менее 40 м;
  - для стоянки автомобилей принимается в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
- расстояния от площадок с мусорными контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха следует принимать не менее 20, но не более 100 м; площадки должны примыкать к сквозным проездам, что должно исключать маневрирование вывозящих мусор машин;
  - расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектами планировки;
  - встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей, хозяйственного двора, автостоянки для служебных машин посетителей;
  - для объектов обслуживания необходимо предусматривать стоянки транспортных средств в соответствии с действующими градостроительными нормативами;
  - размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц и магистралей. Подъезды к объектам вспомогательного назначения должны предусматриваться с внутриквартальных проездов;
  - требования к высоте строений, оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, которые определяются утвержденной градостроительной документацией или согласовываются ОАГ;

- размер земельного участка, отводимого для строительства многоквартирного жилого здания, должен обеспечивать возможность строительства данного здания и организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

60 - 100 м<sup>2</sup> (без площади застройки) – при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях малых и средних городских населенных пунктов, на резервных территориях крупных городских населенных пунктов, в новых и развивающихся населенных пунктах в пригородной зоне крупных городских населенных пунктов, в условиях реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки городских населенных пунктов любой величины;

30 - 60 м<sup>2</sup> (без площади застройки) – при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных блокированных домах или 2-, 3-, 4(5)-этажных домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей) в городских населенных пунктах при применении плотной малоэтажной застройки и в условиях реконструкции.

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

Коэффициент застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,4

### **Ж – 3. ЗОНА ЖИЛОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ 4-5 ЭТАЖЕЙ**

*Зона Ж - 3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов 4 - 5 этажей. Допускается широкий спектр услуг местного значения, коммунальные предприятия без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома 4 – 5 этажей (в том числе со встроенными объектами обслуживания);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- библиотеки;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома до 4 этажей;
- гостиницы, общежития;
- офисы на первых этажах жилых домов общей площадью не более 300м<sup>2</sup> (кроме жилых домов, расположенных внутри кварталов);
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани;
- общественные туалеты;
- интернаты для престарелых и инвалидов, ночлежные дома;

- отделения, участковые пункты милиции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- объекты культового назначения;

### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- плотность населения территории микрорайона рекомендуется принимать не менее 200 чел/га и не более 240 чел./га.

- отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в районах сложившейся застройки. По красным линиям допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи помещениями общественного назначения.

- расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;

- 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 документацией по планировке территории микрорайона (квартала) с учетом законодательства Российской Федерации;

- если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам; сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

- обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, устанавливается в задании на проектирование с учетом демографического состава населения. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования;

- минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;
- - для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;
- - для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик\*)

– 10-40 м;

- - для хозяйственных целей – не менее 20 м;
- - для выгула собак – не менее 40 м;
- для стоянки автомобилей принимается в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- расстояния от площадок с мусорными контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха следует принимать не менее 20, но не более 100 м; площадки должны примыкать к сквозным проездам, что должно исключать маневрирование вывозящих мусор машин;

- расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектами планировки;

- встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и



общественную часть с размещением в последней зоны для посетителей, хозяйственного двора, автостоянки для служебных машин посетителей;

- для объектов обслуживания необходимо предусматривать стоянки транспортных средств в соответствии с действующими градостроительными нормативами;

- размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц и магистралей. Подъезды к объектам вспомогательного назначения должны предусматриваться с внутриквартальных проездов;

- требования к высоте строений, оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, которые определяются утвержденной градостроительной документацией или согласовываются ОАГ;

- размер земельного участка, отводимого для строительства многоквартирного жилого здания, должен обеспечивать возможность строительства данного здания и организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

30 - 60 м<sup>2</sup> (без площади застройки) – при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных блокированных домах или 2-, 3-, 4(5)-этажных домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей) в городских населенных пунктах при применении плотной малоэтажной застройки и в условиях реконструкции.

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

Коэффициент застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,4

#### **Ж-4. ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Зона развития жилой застройки Ж – 4 выделена для формирования жилых зон с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 37 настоящих Правил.*

#### ***Статья 36.3. Градостроительные регламенты.***

#### ***Производственно- коммунальные и транспортные зоны***

#### **ПК – 1. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

*Зона ПК - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий III класса санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитных зон радиусом 300м. 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 недвижимости:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса санитарной классификации;

- предприятия, отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса относительно основного производства;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- автобусные парки;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- автозаправочные станции.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- помещения обслуживающего персонала;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- объекты торговли, общественного питания;
- антенны сотовой связи.

#### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- минимальная плотность застройки определяется с учетом требований нормативов градостроительства по Владимирской области, утвержденных постановлением Губернатора Владимирской области от 13.01.2014 № 17 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования». Планировка и застройка территорий округов и поселений Владимирской области»;
- озеленение территории 10 - 15 % площадки предприятия;
- тип ограждения, его внешний вид и место установки согласовывается ОАГ.

## **ПК – 2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

*Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны 100 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса санитарной классификации;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- химчистки, прачечные.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- АЗС;

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- аптеки;
- спортивно-оздоровительные учреждения закрытого типа;
- не капитальные объекты торговли;
- антенны сотовой связи;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных.
- Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:
- минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СНиП II-89-80\* "Генеральные планы промышленных предприятий" в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия;
  - озеленение территории 10 - 15 % площадки предприятия;
  - тип ограждения, его внешний вид и место установки согласовывается ОАГ.

#### **Предельные параметры земельного участка:**

- минимальная плотность застройки определяется с учетом требований нормативов градостроительства по Владимирской области, утвержденных постановлением Губернатора Владимирской области от 13.01.2014 № 17 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования». Планировка и застройка территорий округов и поселений Владимирской области».

### **ПК – 3. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

*Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны 50 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса санитарной классификации различного профиля;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов,

иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие РОВД, отделы ГИБДД;
- спортплощадки и площадки отдыха для персонала предприятий;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- спортивно-оздоровительные учреждения закрытого типа;
- объекты торговли;
- антенны сотовой связи;
- бани.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- минимальная плотность застройки определяется с учетом требований нормативов градостроительства по Владимирской области, утвержденных постановлением Губернатора Владимирской области от 13.01.2014 № 17 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования». Планировка и застройка территорий округов и поселений Владимирской области»;
- озеленение территории 10 - 15 % площадки предприятия.
- тип ограждения, его внешний вид и место установки согласовывается ОАГ.

**Т – 1. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

*Зона обслуживания и производственной активности объектов транспорта для обеспечения правовых условий их размещения и функционирования.*

*Зона полосы отвода железной дороги.*

*Зоны предназначенные для размещения основных путей, путевого развития и сооружений железнодорожного транспорта.*

**Основные и вспомогательные виды разрешенного использования:**

- деятельность магистрального (грузового и пассажирского) железнодорожного транспорта, деятельность промышленного железнодорожного транспорта;
- грузовые дворы, товарные склады, мастерские по ремонту подвижного состава;

- здания, строения, сооружения железнодорожного транспорта, участки железной дороги, железнодорожные станции, локомотивные и вагонные депо;
- транспортная обработка грузов и хранение, подъезды автотранспорта, автостоянки;
- древесно-кустарниковые насаждения, малые архитектурные формы, тротуары, проезжая часть для эпизодического пропуска автотранспорта, бульвары, благоустройство, газоны.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

**Условно разрешенные виды использования:**

- гостиницы, мотели, объекты торговли и бытового обслуживания;
- многоместные многоэтажные гаражи-стоянки, таможня, пограничная служба, устройство охраняемых переездов, переходов инженерных коммуникаций;
- объекты монументальной пропаганды, рекламные щиты, памятники.

**Т – 2. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА**

*Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.*

**Основные и вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Автомобильные дороги 1,2,3,4 категории;
- станции технического обслуживания;
- мойки;
- автобусные парки;
- наземные стоянки грузового транспорта;
- наземные стоянки индивидуального транспорта;
- гаражи индивидуального транспорта;
- транспортные развязки;
- автостанции;
- АЗС, ГЗС;
- таможенные пункты, посты ДПС.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

**Условно разрешенные виды использования:**

- гостиницы, мотели, объекты торговли и бытового обслуживания;
- объекты монументальной пропаганды, рекламные щиты, памятники, благоустройство, газоны.

**Предельные параметры земельного участка:**

- минимальная площадь земельного участка для размещения гаражей индивидуального транспорта составляет 12,0 кв.м.

- максимальная площадь земельного участка для размещения гаражей индивидуального транспорта составляет 45,0 кв.м.»

#### ***Статья 36.4. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны***

### **Р – 1. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, скверов, бульваров в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) переведены из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

*Зона Р-1 – городских парков, скверов, набережных, бульваров выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов зеленых насаждений и организации мест отдыха населения.*

### **Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты:**

#### **Назначение территорий:**

**Парки** – озелененные территории, площадью не менее 10га, многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения, Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы - не менее 70%, аллеи, дорожки, площадки – 25-28%, здания и сооружения – 5-7%.

**Сквер** – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного передвижения населения площадью от 0,5 до 2,0 га. На территории сквера запрещается размещение застройки. Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы – 60-80%, аллеи, дорожки, площадки – 40-20%. Территории скверов оборудуются малыми архитектурными формами: фонтанами, бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др.

**Бульвары** – озелененные территории линейной формы, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха. Ширина бульваров не менее 10м. При ширине бульваров более 50 м возможно размещение детских игровых комплексов, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильонов, кафе). Высота застройки не должна превышать 6 м. Соотношение элементов бульвара шириной более 50 м: зеленые насаждения и водоемы – 65-70%, аллеи, дорожки, площадки – 30-25%, застройка – не более 5%.

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;

- игровые площадки;
- летние театры и эстрады;
- вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- зеленые насаждения;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

**Условно разрешенные виды использования:**

- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- парковки;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.

**Предельные параметры земельного участка:**

Минимальные размеры площади озелененных территорий:

Городские парки – 15 га;

Сады жилых зон – 3 га;

Скверы – 0,5 га

**Р – 2 . ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО- ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

*Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов иных территорий, обеспечение их рационального использования.*

**Основные виды разрешенного использования:**

- лесопарк;
- лугопарк;



- санитарно-защитные лесополосы;
- малые архитектурные формы;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- спортклубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, кемпинги, мотели;
- спортзалы;
- спортплощадки;
- игровые площадки;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников.

### ***Статья 36.5. Градостроительные регламенты.***

#### ***Зоны инженерной инфраструктуры Зоны специального назначения***

### **СО – 1. ЗОНА ВОДОЗАБОРНЫХ, ИНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ**

*Зона СО-1 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий,

строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

**Виды запрещенного использования:**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

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

**СО – 2. ЗОНА ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

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

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

**Условно разрешенные виды использования:**

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

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га

**СО – 3. ЗОНА ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ**

*Зона СО - 3 выделена для обеспечения правовых условий для размещения трансформаторных подстанций.*

**Пределные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами;
- охранные зоны – в соответствии с действующим и нормативами;
- выбор типа и схемы размещения водозаборных, очистных сооружений производится исходя из геологических, гидрологических и санитарных условий территории;
- водозаборы должны располагаться вне территорий промпредприятий и жилой застройки;
- место хозяйственно – питьевого водозабора обеспечивается санитарной охраной;
- охранные зоны для ЛЭП – 35кВт –20м., 110 кВт – 25м. в каждую сторону.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

-На подходах к подстанции, распределительным и переходным пунктам следует предусматривать технические коридоры и полосы для ввода и вывода кабельных и воздушных линий.

- Размеры земельных участков для пунктов перехода воздушных линий в кабельные следует принимать не более 0,1 га.

- Размеры земельных участков, отводимых для закрытых понизительных подстанций, включая распределительные и комплектные устройства напряжением 110-220 кВ, устанавливаются в соответствии с требованиями СН 465-74, но не более 0,6 га.

#### **С – 4. ЗОНА КЛАДБИЩ**

*Зона С - 4 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ..*

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

- кладбища;
- крематории;
- культовые объекты;
- дома траурных обрядов;
- колумбарии;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

**Пределные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- радиус запрета жилищного строительства – в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормативами;

*Статья 36.6. Градостроительные регламенты.* - размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей, но не может превышать 40 га.

### *Зона объектов сельскохозяйственного использования.*

## **СХ - 1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- животноводческие фермы;
- подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

## **СХ - 2. ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВ И ОГОРОДОВ**

*Зона СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании декоративных растений, фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- садовые дома;
- сады, огороды.
- конструктивные элементы и сооружения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые постройки (туалеты, сараи, теплицы, бани и пр.);
- индивидуальные гаражи или парковки на садовом участке (без нарушения принципов добрососедства);
- емкости для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;

- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы;
- КПП; административные здания садоводческих кооперативов.

### **Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пасеки.

### **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из муниципальных земель для индивидуального жилищного строительства от 300 м<sup>2</sup> до 1000 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки). В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту;
- этажность – 1 этаж, с возможным строительством мансардного этажа;
- предельная высота строений - 7 м;
- по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми сетчатое или решетчатое; высотой до 1,6 м. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны проезда) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны.
- здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 3 м;
- жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 5 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
- минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:
- от жилого строения (или дома) - 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – м.;
- от других построек - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м;
- **расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка** измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.);
- при возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок, не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок;
- минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной - 12 м;

- до душа, бани (сауны) - 8 м;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.
- Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

***Статья 36.7. Градостроительные регламенты.  
Зона объектов резервного фонда.***

**РФ. ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА**

*Зоны резервного фонда муниципальных земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утверждённой градостроительной документацией. Земельные участки, входящие в состав зон резервного фонда, могут быть зарезервированы для государственных и муниципальных нужд. Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации города до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны. Режим градостроительной деятельности на резервных территориях устанавливается с целью не нанесения ущерба для перспективного целевого развития данных территорий.*

**РФ-1. ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ПОД ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО**

Разрешённое использование территории – современная функция использования до момента разработки на данную территорию проекта планировки территории.

**РФ-2. ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ПОД ПРОМЫШЛЕННЫЕ,  
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

Разрешённое использование территории – современная функция использования до момента разработки на данную территорию проекта планировки территории. Формирование промзоны как преимущественно коммунально-складской с возможностью размещения предприятий не выше IV-V класса санитарной вредности. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливается в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

***Статья 37. Территории общего пользования***

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением.

***Статья 38. Описание ограничений зон с особыми условиями  
использования территории***

***Статья 38.1. Зоны действия ограничений по условиям охраны  
объектов культурного наследия***

В соответствии с пунктом 2 статьи 59 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» градостроительная деятельность

в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

До разработки и утверждения проекта охранных зон объектов культурного наследия размеры, пропорции зданий и сооружений, использование отдельных строительных материалов, цветовое решение, запрет или ограничение размещения автостоянок, реклама и вывески, другие ограничения, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов, согласовываются с Государственной инспекцией по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области.

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ на земельные участки памятников и ансамблей, вновь выявленных объектов культурного наследия действие регламентов не распространяется. Использование участков памятников определяется органом охраны памятников культурного наследия.

1. В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ на земельные участки памятников и ансамблей, вновь выявленных объектов культурного наследия действие регламентов, определенных статьей 36 настоящих правил не распространяется. Использование участков памятников определяется органом охраны памятников культурного наследия.

На территориях объектов культурного наследия градостроительная деятельность допускается только в той мере, в какой она связана с нуждами этих объектов (восстановление, реставрация, реконструкция, инженерное обустройство и благоустройство) по специальному разрешению Госоргана по охране объектов культурного наследия.

Разрешенная градостроительная деятельность на этих территориях может осуществляться в рамках реставрации (реконструкции) существующих и восстановления(воссоздания) утраченных объектов недвижимости- ценных элементов объектов культурного наследия или строительства инженерных сооружений технического назначения, необходимых для эксплуатации самих объектов культурного наследия.

Градостроительная деятельность, не связанная с нуждами объектов культурного наследия, на территориях объектов культурного наследия запрещена.

Собственник или пользователь памятника или ансамбля (далее - Застройщик), имеющий намерение провести работы по сохранению объекта культурного наследия либо осуществить строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов в границах его территории, обращается в Инспекцию с письменным заявлением о выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (разработку научно-проектной документации) (далее - задание), разрешения на изучение памятника (при необходимости проведения его инженерного обследования).

Документы, указанные выше, выдаются Инспекцией в срок не более 30 дней со дня регистрации заявления и прилагаются Застройщиком к заявлению о выдаче градостроительного плана земельного участка, направляемому в исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку градостроительных планов земельных участков.

Подготовленный уполномоченным органом местного самоуправления с учетом задания градостроительный план земельного участка направляется до его утверждения в Инспекцию для согласования устанавливаемых требований по размещению, назначению, параметрам строительства или реконструкции объекта, а также видов его разрешенного использования.

Проектная документация, выполненная с учетом реставрационных требований и разработанная в соответствии с градостроительным планом земельного участка и заданием, до ее утверждения подлежит согласованию с Инспекцией.

После завершения работ по строительству, реконструкции или капитальному ремонту объектов, расположенных в границах территории объекта культурного наследия (включая сами памятники и ансамбли), Инспекция по заявлению Застройщика либо по запросу органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, готовит заключение о соответствии построенного,

реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия и проектной документации.

На сопряженной с объектами культурного наследия территории установлена охранный зона.

Охранный зона, непосредственно связанная с памятником, выделена из прилегающих территорий. Минимальной границей охранной зоны является территория в радиусе по двойной наибольшей высоте памятника.

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны предусматривает:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) 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.

При поступлении заявления от юридического или физического лица о предоставлении земельного участка для строительства либо о выдаче градостроительного плана земельного участка, расположенного в зоне охраны объекта культурного наследия или в границах достопримечательного места, органы местного самоуправления обеспечивают согласование с Инспекцией акта выбора земельного участка, решения о предоставлении земельного участка для строительства и градостроительного плана земельного участка до их утверждения.

Выдача застройщику разрешения на строительство на земельных участках, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия и в границах достопримечательных мест, осуществляется в порядке, установленном градостроительным законодательством при условии согласования проектной документации Инспекцией.

При поступлении заявления от юридического или физического лица о предоставлении земельного участка для строительства либо о выдаче градостроительного плана земельного участка, расположенного в зоне охраны объекта культурного наследия или в границах достопримечательного места, органы местного самоуправления обеспечивают согласование с Инспекцией акта выбора земельного участка, решения о предоставлении земельного участка для строительства и градостроительного плана земельного участка до их утверждения.

Выдача застройщику разрешения на строительство на земельных участках, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия и в границах достопримечательных мест, осуществляется в порядке, установленном градостроительным законодательством при условии согласования проектной документации Инспекцией.

### ***Статья 38.2. Зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям***



1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территории, определяется:

а) градостроительными регламентами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте Градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

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

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 7 настоящих Правил.

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

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1.4.1110-02; «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты СанПиН 2971-84 от 23.02.84г.
- ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Электробезопасность».

4. *Санитарно-защитные зоны* – территории, отделяющие объекты производственных предприятий, являющихся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки.

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

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

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

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

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах ЛЭП, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории установлены ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Электробезопасность».

В охранной зоне линий электропередачи запрещается проводить действия, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям. В частности, запрещается:

- размещать хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать свалки.

В пределах охранной зоны воздушных линий электропередачи без согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается осуществлять строительные, монтажные и поливные работы, проводить посадку и вырубку деревьев, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы, устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

В пределах полосы отвода канализационного коллектора без согласия эксплуатирующей организации, запрещается проводить любые строительные и земляные работы.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:**

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

5. *Водоохранными зонами* являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ.

Границы водоохраных зон магистральных и межхозяйственных каналов совмещаются с границами полос отвода земель под эти каналы.

На территории водоохранной зоны устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

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

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

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны источников (ЗСО) водоснабжения и санитарно защитных полос водоводов** установлены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»:

В пределах I пояса ЗСО запрещены:

- посадка высокоствольных деревьев;
- любое строительство, кроме непосредственно связанного с эксплуатацией источника, реконструкцией и расширением водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- применение ядохимикатов и удобрений.

В пределах II пояса ЗСО запрещены:

- размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, 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;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

В пределах III пояса ЗСО запрещены:

- размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, без выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и без санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
- В пределах санитарно-защитных полос водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод: свалки, поля ассенизации, поля фильтрации, поля орошения, кладбища, скотомогильники, а также территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

#### **Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами**

**управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:**

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

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

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