|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Российская Федерация г. Тверь  ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  **«ГЕО ЛАЙН»** | | |
| **Юридический адрес: 170006, г. Тверь, ул. Брагина, д.6А, оф.307**  **Почтовый адрес: 170006, г. Тверь, ул. Брагина, д. 2, офис 200**  **Расч./сч. 4070 2810 3185 1000 8529 в Филиале №3652 ВТБ 24 (ПАО), г. Воронеж**  **Кор./сч. 3010 1810 1000 0000 0738 БИК 042 007 738**  **ИНН 695 003 0526** | **Тел.: (84822) 666-350**  **Моб.: (904) 016-44-44**  **e-mail: geo\_line@bk.ru** |

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ**

**муниципального образования**

**городское поселение «Город Кувшиново»**

**Кувшиновского района Тверской области**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** | **Д.Н. Широков** |
| **Руководитель проекта** | **Е.С. Агеева** |

**Тверь**

**2016г.**

Содержание

[ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 5](#_Toc467010619)

[ГЛАВА 1. Общие положения 5](#_Toc467010620)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки 5](#_Toc467010621)

[Статья 2. Цели Правил 9](#_Toc467010622)

[Статья 3. Область применения Правил 10](#_Toc467010623)

[Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке 10](#_Toc467010624)

[Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом городского поселения ород Кувшиново и документацией по планировке территории 11](#_Toc467010625)

[Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам 11](#_Toc467010626)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» в области землепользования и застройки 11](#_Toc467010627)

[Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 12](#_Toc467010628)

[ГЛАВА 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль 13](#_Toc467010629)

[Статья 9. Общие положения о формировании и предоставлении прав на земельные участки для строительства 13](#_Toc467010630)

[Статья 10. Основания изъятия земель для муниципальных нужд городского поселения город Кувшиново 13](#_Toc467010631)

[Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд 14](#_Toc467010632)

[Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения город Кувшиново 14](#_Toc467010633)

[Статья 13. Публичные сервитуты на территории городского поселения «Город Кувшиново» 15](#_Toc467010634)

[Статья 14. Развитие застроенных территорий 15](#_Toc467010635)

[Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль 16](#_Toc467010636)

[ГЛАВА 3. Публичные слушания 16](#_Toc467010637)

[Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях 16](#_Toc467010638)

[Статья 17. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил 17](#_Toc467010639)

[Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории 19](#_Toc467010640)

[ГЛАВА 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» 21](#_Toc467010641)

[Статья 19. Общие положения о планировке территории 21](#_Toc467010642)

[Статья 20. Подготовка документации по планировке территории 23](#_Toc467010643)

[ГЛАВА 5 Градостроительные регламенты и порядок их применения 26](#_Toc467010644)

[Статья 21. Градостроительный регламент 26](#_Toc467010645)

[Статья 22. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 28](#_Toc467010646)

[Статья 23. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 28](#_Toc467010647)

[Статья 24. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента 30](#_Toc467010648)

[Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 31](#_Toc467010649)

[Статья 26. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 31](#_Toc467010650)

[Статья 27. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 32](#_Toc467010651)

[Статья 28. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 33](#_Toc467010652)

[Статья 29. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 34](#_Toc467010653)

[ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила застройки. Ответственность за нарушение Правил застройки 35](#_Toc467010654)

[Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила застройки 35](#_Toc467010655)

[Статья 31. Ответственность за нарушение Правил 37](#_Toc467010656)

[ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 38](#_Toc467010657)

[ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования 38](#_Toc467010658)

[Статья 32. Карта градостроительного зонирования 38](#_Toc467010659)

[Статья 33. Виды территориальных зон 38](#_Toc467010660)

[ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 39](#_Toc467010661)

[ЖИЛЫЕ ЗОНЫ 39](#_Toc467010662)

[Статья 34. Ж-1-1. Зона существующей жилой усадебной застройки 39](#_Toc467010663)

[Статья 35. Ж-1. Зона проектируемой жилой усадебной застройки 46](#_Toc467010664)

[Статья 36. Ж-2. Зона жилой малоэтажной смешанной застройки до 3х этажей 49](#_Toc467010665)

[Статья 37. Ж-3. Зона жилой малоэтажной смешанной застройки до 5ти этажей 53](#_Toc467010666)

[ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ 57](#_Toc467010667)

[Статья 38. О-1. Административно-общественный центр районного и городского значения 57](#_Toc467010668)

[Статья 39. О-2. Учебная зона 59](#_Toc467010669)

[Статья 40. О-3. Зона объектов медицинского значения. 61](#_Toc467010670)

[ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ 63](#_Toc467010671)

[Статья 41. Р-1. Зона Спортивная зона 64](#_Toc467010672)

[Статья 42. Р-2. Зона сохраняемого природного ландшафта. 64](#_Toc467010673)

[Статья 43. Р-3. Зона отдыха на воде с пляжем 65](#_Toc467010674)

[ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ 66](#_Toc467010675)

[Статья 44. П-1 Коммунально-складская зона V класса вредности с санитарно- защитной зоной 50 м 66](#_Toc467010676)

[Статья 45. П-2 Зона промпредприятий IV класса вредности с санитарно-защитной зоной 100 м 68](#_Toc467010677)

[Статья 46. П-3 Зона промпредприятий III класса вредности с санитарно-защитной зоной 300 м 70](#_Toc467010678)

[Статья 47. П-4 Зона промпредприятий II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500м 72](#_Toc467010679)

[ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 73](#_Toc467010680)

[Статья 48. С-1. Земли сельскохозяйственного назначения 74](#_Toc467010681)

[Статья 49. С-2. Садово-огородные участки (резерв жилой усадебной застройки). 80](#_Toc467010682)

[ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР 82](#_Toc467010683)

[Статья 50. И-1. Зона головных инженерных сооружений (городской водозабор, очистные сооружения, котельные, ГРП, котельные, арт. скважины) 83](#_Toc467010684)

[Статья 51. И-2. Зона высоковольтных электрических сетей и электроподстанций 87](#_Toc467010685)

[Статья 52. Т-2. Зона магистральных улиц и дорог общегородского значения. 88](#_Toc467010686)

[Статья 53. ЖД. Полоса отвода железной дороги 89](#_Toc467010687)

[Статья 55. Рзв. Резервные территории 91](#_Toc467010688)

[ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 91](#_Toc467010689)

[Статья 56. СНК-1. Общегородское кладбище 92](#_Toc467010690)

[ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 92](#_Toc467010691)

[Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон 92](#_Toc467010692)

[Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства 94](#_Toc467010693)

[Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос 96](#_Toc467010694)

[Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории объектов культурного наследия 98](#_Toc467010695)

[Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог 98](#_Toc467010696)

[Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог 99](#_Toc467010697)

[Статья 63. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения 100](#_Toc467010698)

[Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон тепловых сетей 101](#_Toc467010699)

# ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Правила застройки муниципального образования городское поселения «Город Кувшиново» Кувшиновского района Тверской области (далее – Правила застройки) являются нормативным правовым актом муниципального образования городское поселения «Город Кувшиново» (далее – городское поселение город Кувшиново), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Тверской области и нормативными правовыми актами городского поселения город Кувшиново).

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории городского поселения «Город Кувшиново» – разделения городского поселения «Город Кувшиново» на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

# ГЛАВА 1. Общие положения

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

В настоящих Правилах застройки используются следующие понятия:

1. градостроительная документация - документация, определяющая градостроительное развитие территории, регламенты градостроительной деятельности, социально - экономическое и градостроительное обоснование размещения объектов, их основные технико - экономические показатели и функциональное назначение (генеральный план города, проект черты города, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки и другие проекты);
2. 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
3. зона (территориальная зона) - зоны, для которых в настоящих Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
4. градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов
5. правовое зонирование - деятельность органов местного самоуправления города, поселения в области разработки и реализации Правил застройки территории города, поселения;
6. проектная документация - это документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта
7. конкурсная документация - пакет документов, подготавливаемый организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды данного земельного участка физическому или юридическому лицу;
8. линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;
9. красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;
10. 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;
11. линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
12. территория общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);
13. парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;
14. машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;
15. отклонения от Правил - санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами застройки по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;
16. межевание - комплекс 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;
17. недвижимость - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
18. виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости, разрешено при соблюдении данных Правил застройки и иных нормативных правовых актов, технических нормативных документов;
19. разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование недвижимости, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты;
20. изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений (сооружений) при осуществлении; иных действий
21. строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);
22. собственники - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;
23. землепользователи - физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве безвозмездного срочного пользования или по договору аренды, договору субаренды (тоже арендаторы, субарендаторы);
24. земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
25. градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый, как в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, зонах действия публичных сервитутов разрешенном использовании земельного участка, минимальных отступов от границ земельного участка, о градостроительном регламенте, о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;
26. минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон;
27. коэффициент застройки (Кз) - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
28. коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);
29. коэффициент 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 коэффициента на показатель площади земельного участка;
30. 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 города, посёлка;
31. 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;
32. заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;
33. подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
34. разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
35. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;
36. реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;
37. акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;
38. блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме;
39. многоквартирный жилой дом - жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;
40. объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
41. высота здания - строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
42. публичный сервитут - определяемое общественными интересами право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовыми актами РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления;
43. частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими);
44. водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
45. водный объект - сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима;
46. прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;
47. нестационарные объекты - строения, сооружения, собираемые из конструктивных элементов на месте без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений;
48. деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;
49. элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

## Статья 2. Цели Правил

Целями Правил застройки являются:

1. создание условий для комплексного и устойчивого развития территории городского поселения «Город Кувшиново», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2. создание условий для планировки территории городского поселения «Город Кувшиново»;
3. обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
4. создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## Статья 3. Область применения Правил

1. Правила застройки распространяются на все расположенные на территории городского поселения «Город Кувшиново» земельные участки и объекты капитального строительства. Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила застройки применяются при:

1. подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
2. принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
3. принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
4. осуществлении контроля за использованием земель на территории городского поселения «Город Кувшиново»;
5. формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;
6. в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми и нормативными техническими документами.

## Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация городского поселения «Город Кувшиново» обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

1. опубликования в средствах массовой информации;
2. размещения на официальном сайте городского поселения «Город Кувшиново» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии);
3. размещения на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП);
4. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами застройки, в том числе с входящими в их состав картографическими документами в администрации городского поселения «Город Кувшиново», иных органах и организациях, участвующих в регулировании застройки в городском поселении «Город Кувшиново».

## Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом городского поселения город Кувшиново и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе ранее утвержденных Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Совета Депутатов от 12.03.2010 г. № 92.
2. После утверждения Генерального плана городского поселения «Город Кувшиново», следует привести в соответствие с функциональным зонированием текстовую и графическую части Настоящих Правил землепользования и застройки. Допускается конкретизация Правилами застройки положений Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план городского поселения «Город Кувшиново», соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

1. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана городского поселения «Город Кувшиново», Правил застройки и не должна им противоречить.
2. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново», за исключением указанного Генерального плана и случаев, установленных статьёй 6 настоящих Правил землепользования и застройки, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

## Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам

1. Действие Правил застройки городского поселения «Город Кувшиново» не распространяется на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил застройки городского поселения «Город Кувшиново».
2. В случае, если перечень видов разрешённого использования и/или наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах застройки городского поселения «Город Кувшиново», не соответствуют перечню видов разрешённого использования и/или наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правовом документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил застройки(свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил землепользования и застройки. Изменение перечня видов разрешённого использования и/или формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

## Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» в области землепользования и застройки

1. Полномочия представительного органа местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» главы городского поселения «Город Кувшиново» , главы администрации городского поселения «Город Кувшиново» в области застройки определяются федеральными законами, законами Тверской области, Уставом городского поселения «Город Кувшиново».
2. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» в области застройки реализуются в случае, если иное не предусмотрено соглашением о передаче органами местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» отдельных полномочий органам местного самоуправления Кувшиновского района. При наличии данного соглашения полномочия в области застройки реализуются в соответствии с указанным соглашением.

## Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом, формируемым для подготовки проекта правил застройки, внесении изменений в Правила застройки землепользования и застройки, рассмотрения заявлений от физических и юридических лиц и подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений, а также проведения в установленном порядке публичных слушаний по названным вопросам.
2. В состав комиссии входят глава (заместитель главы) местной администрации муниципального образования Тверской области, руководители (заместители руководителей), специалисты органов и подразделений местной администрации муниципального образования Тверской области, наделенные полномочиями в области градостроительной деятельности, в области земельных отношений, в области имущественных отношений, в области экономического развития, в области охраны окружающей среды, в области правового обеспечения указанных органов и подразделений, депутаты представительного органа местного самоуправления, представители некоммерческих организаций.

В случае рассмотрения вопросов, касающихся размещения объектов капитального строительства федерального или регионального значения в состав комиссии по согласованию включаются представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Тверской области, депутаты Законодательного Собрания Тверской области.

1. Комиссия состоит из нечетного числа членов общей численностью не менее девяти и не более двадцати одного человека.

Комиссия состоит из председателя, заместителя председателя, секретаря и членов комиссии.

1. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Заседания комиссии являются правомочными, если на них присутствует более половины членов комиссии.

Заседания комиссии ведет ее председатель, а в его отсутствие - заместитель председателя комиссии.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих членов комиссии.

Итоги каждого заседания комиссии оформляются протоколом, подписанным председателем и секретарем комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассмотренных на заседании комиссии.

1. Персональный состав и порядок деятельности комиссии утверждаются главой местной администрации муниципального образования Тверской области.

6. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждённому главой администрации городского поселения «Город Кувшиново».

# ГЛАВА 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль

## Статья 9. Общие положения о формировании и предоставлении прав на земельные участки для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.
2. Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт и определено разрешённое использование.
3. Земельные участки должны использоваться в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием. Запрещается использовать земельные участки без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а также земельных участков не по целевому назначению.
4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
5. гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
6. земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в собственности физических и юридических лиц.

## Статья 10. Основания изъятия земель для муниципальных нужд городского поселения город Кувшиново

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд городского поселения «Город Кувшиново» осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1. размещением следующих объектов местного значения городского поселения «Город Кувшиново» при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
2. объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения городского поселения «Город Кувшиново»;
3. автомобильные дороги местного значения городского поселения «Город Кувшиново»;
4. иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Город Кувшиново», в случаях, установленных законами Тверской области.

2. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлены о предстоящем изъятии земельного участка для муниципальных нужд. Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения такого уведомления допускается только с согласия собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка.

3. Порядок изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд устанавливается Земельным кодексом РФ и гражданским законодательством.

## Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд городского поселения «Город Кувшиново», включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену). При определении выкупной цены в неё, помимо убытков, включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка.
2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.
3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.
4. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.
5. Возмещение убытков осуществляется за счёт местного бюджета городского поселения «Город Кувшиново».
6. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.
7. Порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

## Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения «Город Кувшиново».

1. Резервирование земель для муниципальных нужд городского поселения «Город Кувшиново» осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 10 Правил застройки, а земель, находящихся в муниципальной собственности городского поселения город Кувшиново и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения городского поселения , созданием особо охраняемых природных территорий местного значения городского поселения «Город Кувшиново», организацией пруда или обводнённого карьера.
2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых документацией по планировке территории городского поселения «Город Кувшиново», а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.
3. Земли для муниципальных нужд городского поселения «Город Кувшиново» могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Город Кувшиново» и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.
4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.
5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством РФ.

## Статья 13. Публичные сервитуты на территории городского поселения город Кувшиново

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к береговой полосе.

3. Установление публичного сервитута производится в порядке, определённом законодательством РФ и Тверской области.

## Статья 14. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации городского поселения «Город Кувшиново» по инициативе органа государственной власти Тверской области, органа местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново», физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования городского поселения «Город Кувшиново» (при их отсутствии – утверждённых органом местного самоуправления городского поселения город Кувшиново расчётных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

## Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль

1. На территории городского поселения «Город Кувшиново» осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново».

# ГЛАВА3. Публичные слушания

## Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъекта РФ о градостроительной деятельности, Уставом, настоящими Правилами застройки, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1. предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;
2. информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1. согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
2. специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами застройки виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
3. предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила застройки.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

1. публикации в местных газетах;
2. объявления по радио и/или телевидению;
3. объявления на официальном сайте администрации;
4. вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

5.1. Оповещение должно содержать следующую информацию:

1. характер обсуждаемого вопроса;
2. дата, время и место проведения публичного слушания;
3. дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

5.2. Комиссия по землепользованию и застройке:

1. не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;
2. обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

## Статья 17. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

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

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

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию.

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

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

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

1. а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
2. б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
3. в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам застройки;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности (далее – ОАГ) в течение 14 дней со дня поступления запроса.

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

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

Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается

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

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил застройки направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами муниципального образования;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые:

персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также

представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.

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

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

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил застройки принимается главой администрации города не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

## Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности субъекта РФ, настоящими Правилами застройки и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

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

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

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

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

3. Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

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

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

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

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

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

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

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

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах землепользования и застройки;

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

- требованиям в части того, что:

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

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

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

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

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

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

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

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

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

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

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации.

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

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

- об утверждении документации по планировке территории,

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

- об отклонении документации по планировке территории.

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

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

# ГЛАВА 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново»

## Статья 19. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности субъекта РФ, настоящими Правилами застройки.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральным планом городского поселения «Город Кувшиново» функциональных зон.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, в случаях установленных Правительством РФ.
4. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
5. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются ОАГ с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов планировочной структуры,

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

6. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

## Статья 20. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории городского поселения «Город Кувшиново» осуществляется на основании Генерального плана городского поселения «Город Кувшиново», Градостроительного кодекса РФ, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Тверской области и/или городского поселения «Город Кувшиново», с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией городского поселения «Город Кувшиново» самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством РФ о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случаев комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства либо развития застроенной территории. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения городского поселения «Город Кувшиново», может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств.
3. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](file:///E:\Генпланы\ГеоЛайн\ПЗиЗ\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=228224.1358115016&dst=1431&fld=134) - [4.2](file:///E:\Генпланы\ГеоЛайн\ПЗиЗ\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=228224.1326826693&dst=1437&fld=134) и [5.2 статьи 45](file:///E:\Генпланы\ГеоЛайн\ПЗиЗ\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=228224.2096231795&dst=1440&fld=134) Градостроительного кодекса РФ, принимается администрацией городского поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принятие администрацией городского поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.
4. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского поселения «Город Кувшиново» в сети "Интернет".
5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
6. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ и направляют ее для утверждения в администрацию городского поселения.
7. Администрация городского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом городского поселения «Город Кувшиново» и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.
5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".
6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
7. Администрация городского поселения направляет соответственно главе администрации городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
8. Глава администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
9. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.
10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".
11. Подготовка документации по планировке межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями настоящей статьи.
12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3 - 20 настоящей статьи, не требуется. Администрация городского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация городского поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

# ГЛАВА 5 Градостроительные регламенты и порядок их применения

## Статья 21. Градостроительный регламент

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

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

При применении градостроительных регламентов необходимо в обязательном порядке учитывать все указанные в настоящей части позиции в совокупности.

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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, определённых Генеральным планом городского поселения город Кувшиново;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования городского поселения город Кувшиново.

4. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Тверской области и городского поселения «Город Кувшиново», публичных сервитутов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

5. 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 РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 22 Правил.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил застройки, виды разрешённого 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, особо охраняемых природных территорий.

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. В случае если использование указанных в части 8 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 капитального строительства.

11. Объекты капитального строительства, созданные на земельных участках, не отведённых для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданные без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса РФ.

## Статья 22. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

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

2. В границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров и других подобных территорий), а также в границах земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, линейных объектов принимает администрация городского поселения «Город Кувшиново» в соответствии с положениями Генерального плана городского поселения «Город Кувшиново», а также с требованиями технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, Нормативов градостроительного проектирования Тверской области и/или городского поселения «Город Кувшиново», документации по планировке территории, проектной документации, и другими требованиями действующего законодательства.

В границах земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, линейных объектов принимаются с учётом законодательства о недрах.

3. Использование земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, 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 определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тверской области, органами местного самоуправления Кувшиновского района или городского поселения «Город Кувшиново» в соответствии с федеральными законами.

## Статья 23. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к территориальным зонам статьями 34-56 Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 57-64 Правил землепользования и застройки.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, в порядке, установленном статьей 24 Правил.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Тверской области и/или городского поселения «Город Кувшиново», публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

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

5. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

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

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 28 Правил застройки и в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса РФ.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. Объекты инженерной инфраструктуры являются всегда основными видами разрешённого использования во всех территориальных зонах.

9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на земельных участках устанавливаются в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Описание видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных строений и сооружений соответствуют кодам видов, указанных в приказе Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

## Статья 24. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Тверской области и/или городского поселения «Город Кувшиново», ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

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

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления городского поселения город Кувшиново, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи и в соответствии с действующим законодательством.

## Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

- предельную этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

2. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Тверской области и/или городского поселения «Город Кувшиново», с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

## Статья 26. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются требования, установленные в данной зоне с особыми условиями использования территории.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

## Статья 27. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил застройки градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьей 21 Правил.

## Статья 28. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Условно разрешённые виды использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливаются применительно к территориальным зонам и указаны в статьях 34-56 настоящих Правил застройки.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации городского поселения «Город Кувшиново».

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

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области и/или городского поселения «Город Кувшиново», проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации городского поселения город Кувшиново в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 20настоящих Правил землепользования и застройки.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

## Статья 29. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

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

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

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

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

# ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила землепользования и застройки. Ответственность за нарушение Правил застройки

## Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила застройки

1. Изменениями настоящих Правил застройки считаются любые изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации городского поселения «Город Кувшиново» вопроса о внесении изменений в настоящие Правила застройки являются:

1) несоответствие настоящих Правил застройки Генеральному плану городского поселения «Город Кувшиново», возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила застройки направляются:

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

2) органами исполнительной власти Тверской области в случаях, если настоящие Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования застройки на соответствующей территории городского поселения «Город Кувшиново»;

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила землепользования и застройки направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила застройки рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации городского поселения «Город Кувшиново».

6. Глава администрации городского поселения «Город Кувшиново» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки принимается с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории городского поселения «Город Кувшиново» либо к различным частям территории городского поселения «Город Кувшиново» (в случае подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила застройки применительно к частям территории городского поселения «Город Кувшиново»), порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, иных положений, касающихся организации указанных работ.

8. Глава администрации городского поселения «Город Кувшиново» не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 4 статьи 20 настоящих Правил землепользования и застройки. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по телевидению.

9. В указанном в части 8 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории городского поселения «Город Кувшиново» либо применительно к различным частям территории городского поселения «Город Кувшиново» (в случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки применительно к частям территории городского поселения «Город Кувшиново»);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

10. Администрация городского поселения город Кувшиново осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского поселения «Город Кувшиново», схемам территориального планирования Кувшиновского района, схемам территориального планирования Тверской области, схемам территориального планирования РФ.

11. По результатам указанной в части 10 настоящей статьи проверки администрация городского поселения «Город Кувшиново» направляет проект внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки главе администрации городского поселения «Город Кувшиново» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 10 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

12. Проект внесения изменений в настоящие Правила застройки рассматривается на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

13. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе администрации городского поселения «Город Кувшиново». Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава администрации городского поселения «Город Кувшиново» в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в представительный орган местного самоуправления городского поселения «Город Кувшиново» или об отклонении проекта внесения изменений в Правила застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После утверждения представительным органом городского поселения «Город Кувшиново» изменения в настоящие Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 20 настоящих Правил землепользования и застройки.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти РФ, органы государственной власти Тверской области, органы местного самоуправления Кувшиновского района вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству РФ, а также схемам территориального планирования РФ, схемам территориального планирования Тверской области, схемам территориального планирования Кувшиновского района, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила застройки.

## Статья 31. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил застройки, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Тверской области.

# ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

# ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования

## Статья 32. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования городского поселения «Город Кувшиново» представляет собой чертёж с отображением границ городского поселения «Город Кувшиново», границ территориальных зон, границ земель различных категорий, границ зон с особыми условиями использования территории и территории в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте

## Статья 33. Виды территориальных зон

1. Жилые зоны (кодовое обозначение «Ж»).
2. Зона существующей жилой усадебной застройки(Ж-1-1);
3. Зона проектируемой жилой усадебной застройки (Ж-1);
4. Зона жилой малоэтажной смешанной застройки до 3х этажей (Ж-2);
5. Зона жилой малоэтажной смешанной застройки до 5ти этажей (Ж-3).
6. Общественно деловые зоны (кодовое обозначение «О»).
7. Административно-общественный центр районного и городского значения (О-1);
8. Учебная зона (О-2);
9. Зона объектов медицинского значения (О-3).
10. Зоны рекреации (кодовое обозначение «Р»).
11. Спортивная зона (Р-1);
12. Зона сохраняемого природного ландшафта (Р-2);
13. Зона отдыха на воде с пляжем (Р-3).
14. Производственные зоны (кодовое обозначение «П»).
15. Коммунально-складская зона V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50м (П-1);
16. Зона промпредприятий IV класса вредности с санитарно-защитной зоной 100м (П-2);
17. Зона промпредприятий III класса вредности с санитарно-защитной зоной 300м (П-3);
18. Зона промпредприятий II класса вредности с санитарно-защитной зоной500м (П-4).
19. Зона инженерной и транспортной инфраструктур (кодовое обозначение «ИТЖ»).
20. Зона головных инженерных сооружений (городской водозабор, очистные сооружения, котельные, ГРП, котельные, арт. скважины) (И-1);
21. Зона высоковольтных электрических сетей и электроподстанций (И-2);
22. Зона магистральных улиц и дорог общегородского значения(Т-2);
23. Полоса отвода железной дороги (ЖД);
24. Резервные территории (Рзв)
25. Земли сельскохозяйственного использования (кодовое обозначение «С»).
26. Земли сельскохозяйственного назначения(С-1);
27. Садово-огородные участки (резерв жилой усадебной застройки) (С-2).
28. Земли специального назначения (кодовое обозначение «СН»).
29. Общегородское кладбище (СНК-1).

# ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

К жилой зоне относятся участки территории городского поселения, используемые и предназначенные для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками, а также многоквартирными домами.

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется санитарно-защитных зон, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

## Статья 34. Ж-1-1. Зона существующей жилой усадебной застройки

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1.);
* для ведения личного подсобного хозяйства (код вида 2.2.);
* блокированная жилая застройка (код вида 2.3.);
* спорт (код вида 5.1.);
* образование и просвещение (код вида 3.5.);
* дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1.);
* культурное развитие (код вида 3.6.);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1.);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* предпринимательство (код вида 4.0.);
* религиозное использование (код вида 3.7.);
* социальное обслуживание (код вида 3.2.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.1.);
* связь (код вида 6.8.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код вида 1.16.);
* обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, код вида 2.7.);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в таблица 1-3, а так же в части 3 настоящей статьи

Размеры земельных участков

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные) размеры земельных участков** | Минимальная площадь земельного участка, кв.м. | Максимальная площадь земельного участка, кв.м. |
| 1. | для индивидуального жилищного строительства | 600 | 1500 |
| 2. | блокированная жилая застройка (площадь участка/на каждый блок) | 200/60 | 400/100 |
| 3. | для ведения личного подсобного хозяйства | 600 | 5000 |

Максимальные и минимальные параметры застройки

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Единица измерения** | **Размер параметра** |
| 1 | Максимальный процент застройки для индивидуальной жилой застройки | % | 30 |
| 2 | Максимальный процент застройки для блокированной жилой застройки | % | 50 |
| 3 | Максимальная плотность (количество жилых единиц на гектар, при размере земельного участка 0,02 га) | ед. | 45 |
| 4 | Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) | м. | 12 |
| 5 | Максимальная высота жилых домов всех типов | этаж | 3 |
| 6 | Максимальная высота жилых зданий (Исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения) | м | 14 |
| 7 | Максимальная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений (в коньке крыши) (Исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения)) | м | 7 |
| 8 | Коэффициент использования территории |  |  |
| -для отдельно стоящего жилого дома | 0,67 |
| -для блокированных жилых домов | 1,5 |
| 9 | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома, до границы соседнего участка | м. | 3 |
| 10 | Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы | м. | 4 |
| 11 | Минимальное расстояние от других построек (сарая, бани, гаража, автостоянки и др.) - высоты строения (в верхней точке), | м. | 3 |
| 12 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках | м. | 6 |
| 13 | Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков | м. | 4 |
| 14 | Минимальный отступ от боковой границы земельного участка для укладки водопровода и канализации | м. | 4 |
| 15 | Минимальное расстояние от границы участка до стволов высокорослых деревьев | м. | 4 |
| 16 | Минимальное расстояние от границы участка до т стволов среднерослых деревьев | м. | 2 |
| 17 | Минимальное расстояние от границы участка до кустарников | м. | 1 |

Расчетные показатели интенсивности использования элементов планировочной структуры жилых территорий городского поселения при различных типах и этажности застройки

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тип застройки** | **Средняя этажность жилых домов** | **Микрорайон (квартал)** | | **Жилой район** | |
| **Коэффициент застройки, Кз,**  **не более** | **Коэффициент плотности застройки, Кпз** | **Коэффициент застройки, Кз, не более** | **Коэффициент плотности застройки, Кпз** |
| Блокированные  жилые дома | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 |
| 2 | 0,4 | 0,8 | 0,25 | 0,5 |
| 3 | 0,35 | 1,05 | 0,2 | 0,65 |
| Индивидуальные жилые дома | 1 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,2 |
| 2 | 0,3 | 0,6 | 0,2 | 0,4 |
| 3 | 0,3 | 0,9 | 0,2 | 0,7 |

Примечание.

1. Коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. Общая площадь жилой застройки - суммарная величина общей площади квартир жилого здания и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения.

3. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимать 0,75; при более точных расчетах коэффициент принимать в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6 - 0,86).

1. Для территориальной жилой зоны устанавливаются следующие дополнительные параметры:
2. в Ж-1-1 жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями;
3. размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений допускается только вне зон видимости с территорий публичных пространств;
4. предельные параметры объектов общественного назначения, расположенных на участке индивидуального жилого дома: общая площадь помещений - до 150 кв. м;
5. противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 Свода правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. N 288);
6. противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м;
7. при проектировании на территории малоэтажной жилой застройки следует принимать следующие расстояния:

- от стен индивидуальных, блокированных и секционных жилых домов до ограждения участка со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка - не менее 6 м;

- от газорегуляторных пунктов до жилых домов - по таблице 68 Региональных нормативов градостроительного проектирования;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 м.

1. вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
2. нормативные размеры автостоянок:
   * при застройке блокированными домами – не менее 1 машино-места на 3 квартиры;
   * при застройке индивидуальными жилыми домами – не менее 1 машино-места на 1 дом с размещением в пределах придомовых участков (для автомобилей максимальной массой до 3,5 тонн);
   * приобъектные автостоянки (объектов массового посещения) для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей - не более чем на 10 автомобилей;
   * в пределах сформированного общественного центра жилой зоны на 100 единовременных посетителей – 15-20 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов;
   1. параметры и требования к ограждению участков устанавливаются правилами благоустройства городского поселения.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.

Дополнительные ограничения, устанавливаемые настоящими правилами:

1. размещение бань, саун допускается при условии канализационных стоков или фильтрованных траншей, дренажа;
2. при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию своего участка;
3. не допускается ремонт автомобилей, другой техники, оборудования на землях общего пользования;
4. не допускается хранение на участках грузовых автомобилей, за исключение небольших грузовиков (до 3,5 тонн).
5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории представлены в таблицах 4-8.
6. Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры представлен в таблице 4.

Таблица4

| **Предприятия и учреждения повседневного обслуживания** | **Единицы измерения** | **Минимальная обеспеченность** |
| --- | --- | --- |
| Дошкольные организации | мест на 1 000 жителей | По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы  0-7 лет – ориентировочно 52;  охват в пределах 100 % – ориентировочно 61 |
| Общеобразовательные учреждения | мест на 1 000 жителей | По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет –  ориентировочно 93 |
| Продовольственные магазины | м2 торговой площади на  1 000 жителей | 100 |
| Непродовольственные магазины товаров первой необходимости | м2 торговой площади на  1 000 жителей | 180 |
| Аптечный пункт | объект на жилую группу (микрорайон) | 1 |
| Отделение банка | 1 |
| Отделение связи | 1 |
| Приемный пункт прачечной, химчистки | 1 |
| Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.) | рабочих мест на 1 000 жителей | 2 |
| Учреждения культуры | м2 общей площади на  1 000 жителей | 50 |
| Закрытые спортивные сооружения | м2общей площади на  1 000 жителей | 30 |
| Пункт охраны порядка | м2 общей площади на жилую группу | 10 |
| Общественные туалеты | прибор на 1 000 жителей | 1 |

Радиусы обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в жилой застройке городских населенных пунктов в зависимости от элементов планировочной структуры следует принимать не более приведенных в таблице 5.

Таблица 5

| **Учреждения и предприятия обслуживания** | **Радиус обслуживания, м** |
| --- | --- |
| Дошкольные организации в населенных пунктах одно- и двухэтажной застройки | 500 |
| Общеобразовательные школы: |  |
| для учащихся I и II ступеней | 400 |
| для учащихся III ступени | 500 |
| Помещения для организации досуга, занятий с детьми, физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры жилых районов | 1 500 |
| Поликлиники и их филиалы | 1 000 |
| Аптеки при застройке:  многоэтажной | 500 |
| малоэтажной | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при застройке: |  |
| многоэтажной | 500 |
| малоэтажной | 800 |
| Отделения связи и филиалы банков | 500 |

Примечания.

1. Пути подходов учащихся к общеобразовательным школам с начальными классами не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне.

2. Радиусы обслуживания специализированными и оздоровительными дошкольными организациями и общеобразовательными школами (языковые, математические, спортивные и т. п.), а также радиусы транспортной доступности принимаются по заданию на проектирование.

Площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, рассчитывается с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 6.

Таблица 6

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадки** | **Удельные размеры**  **площадок, кв. м/чел.** |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного  возраста | 0,7 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 |
| Для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 |
| Для временной стоянки (парковки) автотранспорта | 2,0 |

1. Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры в таблицах7-8

Таблица 7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта**  **(наименование ресурса)** | **Минимально допустимый уровень** | |
| **единица измерения** | **величина** |
| 1 | Водопотребление удельное среднесуточное (за год) | на одного жителя л/сут | 550 |
| 2 | Водоотведение удельное среднесуточное (за год) | на одного жителя л/сут | 550 |
| 3 | Удельный расход электроэнергии | кВт ч/чел. в год | 2170 |
| 4 | Показатель потребления газа | м3/год на 1 чел. | 120 |
| 5 | Тепловые нагрузки определяются с учетом категорий потребителей по надежности теплоснабжения в соответствии с требованиями СНиП 41-02-2003. | | |
| 6 | Количество бытовых отходов | кг на 1 чел. в год | 280 |

Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:

- под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;

- в разделительных полосах - тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственную и дождевую канализацию.

На полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

Расчет обеспеченности жителей городского района объектами связи производится по таблице 8.

Таблица 8

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объектов** | **Единица**  **измерения** | **Расчетные**  **показатели** | | **Площадь участка**  **на единицу**  **измерения** |
| Отделение почтовой связи (на  микрорайон) | объект на 9 -25 тысяч  жителей | 1 на микрорайон | | 700 - 1200 кв. м |
| Межрайонный почтамт | объект на 50 -70 отделений почтовой связи | по расчету | | 0,6 - 1 га |
| АТС (из расчета 600 номеров на 1000 жителей) | объект на 10 -40 тысяч  номеров | по расчету | | 0,25 га на объект |
| Узловая АТС (из расчета 1узел на 10 АТС) | объект | по расчету | | 0,3 га на объект |
| Концентратор | объект на 1,0- 5,0 тысяч  номеров | по расчету | | 40 - 100 кв. м |
| Опорно-усилительная станция(из расчета 60 - 120 тыс.абонентов) | объект | по расчету | | 0,1 - 0,15 га на объект |
| Блок станция проводного вещания (из расчета 30 – 60тыс. абонентов) | объект | по расчету | | 0,05 - 0,1 га на объект |
| Звуковые трансформаторные подстанции (из расчета на10 - 12 тысяч абонентов) | объект | 1 | | 50 - 70 кв. м на объект |
| Технический центр кабельного телевидения | объект | 1 на жилой район | | 0,3 - 0,5 га на объект |
| Объекты коммунального хозяйства по обслуживанию инженерных коммуникаций (общих коллекторов) | | | | |
| Диспетчерский пункт (из расчета 1 объект на 5 км городских коллекторов) | 1-эт. объект | по расчету | 120 кв. м (0,04 - 0,05 га) | |
| Центральный диспетчерский пункт (из расчета 1 объект на каждые 50 км коммуникационных коллекторов) | 1 - 2 эт.объект | по расчету | 350 кв. м (0,1 - 0,2 га) | |
| Ремонтно-производственная база (из расчета 1 объект на каждые 100 км городских коллекторов) | этажность объекта по проекту | по расчету | 1500 кв. м (1,0 га на объект) | |
| Диспетчерский пункт (из расчета 1 объект на 1,5 – 6км внутри квартальных коллекторов) | 1-эт. объект | по расчету | 100 кв. м (0,04 - 0,05 га) | |
| Производственное помещение для обслуживания внутриквартирных коллекторов(из расчета 1 объект на  каждый административный округ) | объект | по расчету | 500 - 700 кв. м (0,25 - 0,3 га) | |

1. Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры представлен нормативными размерами автостоянок, дальностью пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта.
2. Нормативные размеры автостоянок:
   1. при застройке блокированными домами – не менее 1 машино-места на 3 квартиры;
   2. при застройке индивидуальными жилыми домами – не менее 1 машино-места на 1 дом с размещением в пределах придомовых участков (для автомобилей максимальной массой до 3,5 тонн);
   3. приобъектные автостоянки (объектов массового посещения) для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей - не более чем на 10 автомобилей;
   4. в пределах сформированного общественного центра жилой зоны на 100 единовременных посетителей – 15-20 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.
3. В районах индивидуальной жилой застройки дальность пешеходных подходов к ближайшей остановке общественного транспорта не должна превышать:
4. до остановочных пунктов транспорта для внешних связей от мест проживания – 400-500 м;
5. до обязательных остановочных пунктов транспорта для внутренних связей:
6. от мест проживания – 200 м;
7. от объектов массового посещения – 250 м.

## Статья 35. Ж-1. Зона проектируемой жилой усадебной застройки

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1.);
* для ведения личного подсобного хозяйства (код вида 2.2.);
* спорт (код вида 5.1.);
* образование и просвещение (код вида 3.5.);
* дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1.);
* культурное развитие (код вида 3.6.);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1.);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* предпринимательство (код вида 4.0.);
* религиозное использование (код вида 3.7.);
* социальное обслуживание (код вида 3.2.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.1.);
* связь (код вида 6.8.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код вида 1.16.);
* обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, код вида 2.7.);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в таблица 3, 9, 10.

Размеры земельных участков

Таблица 9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные) размеры земельных участков** | Минимальная площадь земельного участка, кв.м. | Максимальная площадь земельного участка, кв.м. |
| 1. | для индивидуального жилищного строительства | 600 | 1500 |
| 2. | блокированная жилая застройка (площадь участка/на каждый блок) | 200/60 | 400/100 |
| 3. | для ведения личного подсобного хозяйства | 600 | 5000 |

Максимальные и минимальные параметры застройки

Таблица 10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Единица измерения** | **Размер параметра** |
| 1 | Максимальный процент застройки для индивидуальной жилой застройки | % | 30 |
| 2 | Максимальный процент застройки для блокированной жилой застройки | % | 50 |
| 3 | Максимальная плотность (количество жилых единиц на гектар, при размере земельного участка 0,02 га) | ед. | 45 |
| 4 | Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) | м. | 12 |
| 5 | Минимальные отступы от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов | м. | 5 |
| 6 | Минимальные отступы до индивидуального жилого дома  от красной линии улиц  от красной линии проездов | м. | 5  3 |
| 7 | Минимальные отступы до хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов | м. | 5 |
| 8 | Максимальная высота жилых домов всех типов | этаж | 3 |
| 9 | Максимальная высота жилых зданий (Исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения) | м | 14 |
| 10 | Максимальная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений (в коньке крыши) (Исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения)) | м | 7 |
| 11 | Коэффициент использования территории |  |  |
| -для отдельно стоящего жилого дома | 0,67 |
| -для блокированных жилых домов | 1,5 |
| 12 | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома, до границы соседнего участка | м. | 3 |
| 13 | Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы | м. | 4 |
| 14 | Минимальное расстояние от других построек (сарая, бани, гаража, автостоянки и др.) - высоты строения (в верхней точке), | м. | 3 |
| 15 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках | м. | 6 |
| 16 | Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков | м. | 4 |
| 17 | Минимальный отступ от боковой границы земельного участка для укладки водопровода и канализации | м. | 4 |
| 18 | Минимальное расстояние от границы участка до стволов высокорослых деревьев | м. | 4 |
| 19 | Минимальное расстояние от границы участка до т стволов среднерослых деревьев | м. | 2 |
| 20 | Минимальное расстояние от границы участка до кустарников | м. | 1 |

Расчетные показатели интенсивности использования элементов планировочной структуры жилых территорий городского поселения при различных типах и этажности застройки определяются в соответствии с таблицей 3

1. Для «Зоны проектируемой усадебной застройки» устанавливаются дополнительные параметры в соответствии с ч. 3 ст. 34 Настоящих Правил застройки, за исключением пункта 1. В зоне «Ж-1» размещение нового строительство должно осуществляться с отступом не мене 5 м от красной линии.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же ч.4 ст.34Настоящих Правил застройки.
3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории представлены в ч.5 ст.34 Настоящих Правил застройки.

## Статья 36. Ж-2. Зона жилой малоэтажной смешанной застройки до 3х этажей

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1.);
* блокированная жилая застройка (код вида 2.3.);
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код вида 2.1.1.);
* спорт (код вида 5.1.);
* образование и просвещение (код вида 3.5.);
* дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1.);
* культурное развитие (код вида 3.6.);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1.);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* предпринимательство (код вида 4.0.);
* религиозное использование (код вида 3.7.);
* социальное обслуживание (код вида 3.2.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.1.);
* связь (код вида 6.8.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);
* магазины (код вида 4.4.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код вида 1.16.);
* обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, код вида 2.7.);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в таблица 11-13, а так же в части 3 настоящей статьи

Размеры земельных участков

Таблица 11

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные) размеры земельных участков** | Минимальная площадь земельного участка, кв.м. | Максимальная площадь земельного участка, кв.м. |
| 1. | для индивидуального жилищного строительства | 600 | 1200 |
| 2. | блокированная жилая застройка (площадь участка/на каждый блок) | 200/60 | 400/100 |
| 3. | малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 0,04 га( на одну квартиру), включая площадь застройки | 0,06 га ( на одну квартиру), включая площадь застройки |

Максимальные и минимальные параметры застройки

Таблица 12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Единица измерения** | **Размер параметра** |
| 1 | Максимальный процент застройки для индивидуальной жилой застройки | % | 30 |
| 2 | Максимальный процент застройки для блокированной жилой застройки | % | 50 |
| 3 | Максимальный процент застройки для малоэтажной многоквартирной жилой застройки | % | 45 |
| 4 | Максимальная плотность (количество жилых единиц на гектар, при размере земельного участка 0,02 га) | ед. | 45 |
| 5 | Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуальной и блокированной жилой застройки | м. | 12 |
| 6 | Максимальная высота жилых домов всех типов | этаж | 3 |
|  | Максимальная высота жилых зданий (исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения) | м | 16 |
|  | Максимальная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений (в коньке крыши) (Исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения)) | м | 7 |
| 8  9 | Коэффициент использования территории |  |  |
| -для отдельно стоящего жилого дома | 0,67 |
| -для блокированных жилых домов | 1,5 |
| -для малоэтажного многоквартирного дома | 3,5 |
| 10 | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома, до границы соседнего участка | м. | 3 |
| 11 | Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы | м. | 4 |
| 12 | Минимальное расстояние от других построек (сарая, бани, гаража, автостоянки и др.) - высоты строения (в верхней точке), | м. | 3 |
| 13 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках | м. | 6 |
| 14 | Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков | м. | 4 |
| 15 | Минимальный отступ от боковой границы земельного участка для укладки водопровода и канализации | м. | 4 |
| 16 | Минимальное расстояние от границы участка до стволов высокорослых деревьев | м. | 4 |
| 17 | Минимальное расстояние от границы участка до т стволов среднерослых деревьев | м. | 2 |
| 18 | Минимальное расстояние от границы участка до кустарников | м. | 1 |
| 19 | Минимальные расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа - 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – 10 м.  В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно | | |

Расчетные показатели интенсивности использования элементов планировочной структуры жилых территорий городского поселения при различных типах и этажности застройки

Таблица 13

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тип застройки** | **Средняя этажность жилых домов** | **Микрорайон (квартал)** | | **Жилой район** | |
| **Коэффициент застройки, Кз,**  **не более** | **Коэффициент плотности застройки, Кпз** | **Коэффициент застройки, Кз, не более** | **Коэффициент плотности застройки, Кпз** |
| Многоквартирные жилые дома, в том числе секционные | 1 | 0,45 | 0,45 | 0,4 | 0,4 |
| 2 | 0,35 | 0,7 | 0,3 | 0,6 |
| 3 | 0,3 | 0,9 | 0,25 | 0,8 |
| Блокированные жилые дома | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 |
| 2 | 0,4 | 0,8 | 0,25 | 0,5 |
| 3 | 0,35 | 1,05 | 0,2 | 0,65 |
| Индивидуальные жилые дома | 1 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,2 |
| 2 | 0,3 | 0,6 | 0,2 | 0,4 |
| 3 | 0,3 | 0,9 | 0,2 | 0,7 |

Примечание.

1. Коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. Общая площадь жилой застройки - суммарная величина общей площади квартир жилого здания и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения.

3. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимать 0,75; при более точных расчетах коэффициент принимать в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6 - 0,86).

4. В случае, если в микрорайоне (квартале) или в жилом районе наряду с многоквартирными, секционными и блокированными домами имеется застройка индивидуальными жилыми домами, расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий населенных пунктов принимаются как при застройке многоквартирными жилыми домами.

1. Для территориальной жилой зоны устанавливаются следующие дополнительные параметры:
2. устанавливаются дополнительные параметры в соответствии с ч. 3 ст. 34 Настоящих Правил застройки, за исключением пункта 1. В зоне «Ж-2» размещение нового строительство должно осуществляться с отступом не мене 5 м от красной линии;
3. ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки не нормируется;
4. предприятия обслуживания, размещаются на первых этажах жилых домов, выходящих на улицу или пристраиваются к жилым домам при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы:

* поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета с площадью не превышающей 200 м², здание должно выходить на улицу шириной не менее 20 м.
* магазины товаров первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного жилого дома, площадью не более 200 м², выходящими на улицу шириной не менее 20 м.
* индивидуальное обслуживание клиентов на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 25 м;
* отдельно стоящий или встроенный гараж манежного типа или открытая стоянка для каждых 3-х жилых домов на участке многоквартирного дома;
* магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 м²;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов на 1-м этаже или в одноэтаж­ной пристройке многоквартирного жилого дома с общей площадью за­ведения не более 120 м2 и выходящим главным фасадом на улицу ши­риной не менее 20;
* кафе, закусочные, столовые (заготовочные на полуфабрикатах, без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на 1-м этаже или в одноэтажной пристройке многоквартирного жилого дома с общей площадью не более 140 м2 и выходящим главным фасадом на улицу шириной не менее 20 м;

1. площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, рассчитывается с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 14.

Таблица 14

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадки** | **Удельные размеры**  **площадок, кв. м/чел.** |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного  возраста | 0,7 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 |
| Для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 |
| Для временной стоянки (парковки) автотранспорта | 2,0 |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же ч.4 ст.34Настоящих Правил застройки.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории представлены в ч.5 ст.34 Настоящих Правил застройки.

## Статья 37. Ж-3. Зона жилой малоэтажной смешанной застройки до 5ти этажей

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1.);
* блокированная жилая застройка (код вида 2.3.);
* среднеэтажная жилая застройка(код вида 2.5.);
* спорт (код вида 5.1.);
* образование и просвещение (код вида 3.5.);
* дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1.);
* культурное развитие (код вида 3.6.);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1.);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* многоэтажная жилая застройка(код вида 2.6.);
* предпринимательство (код вида 4.0.);
* религиозное использование (код вида 3.7.);
* социальное обслуживание (код вида 3.2.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.1.);
* связь (код вида 6.8.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);
* магазины (код вида 4.4.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код вида 1.16.);
* обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, код вида 2.7.);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в таблица 15-17, а так же в части 3 настоящей статьи

Размеры земельных участков

Таблица 15

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные) размеры земельных участков** | Минимальная площадь земельного участка, кв.м. | Максимальная площадь земельного участка, кв.м. |
| 1. | для индивидуального жилищного строительства | 200 | 400 |
| 2. | блокированная жилая застройка (площадь участка/на каждый блок) | 200/60 | 400/100 |
| 3. | среднеэтажная многоквартирная жилая застройка  при уплотни застройки | 0,92 м2 на 1м2 общей площади жилых помещений  0,88 м2 на 1м2 | 1,52 м2 на 1м2 общей площади жилых помещений  не нормируется |

Максимальные и минимальные параметры застройки

Таблица 16

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Единица измерения** | **Размер параметра** |
| 1 | Максимальный процент застройки для индивидуальной жилой застройки | % | 30 |
| 2 | Максимальный процент застройки для блокированной жилой застройки | % | 50 |
| 3 | Максимальный процент застройки для малоэтажной среднеэтажной жилой застройки | % | 20 |
| 4 | Максимальная плотность (количество жилых единиц на гектар, при размере земельного участка 0,02 га) | ед. | 45 |
| 5 | Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуальной и блокированной жилой застройки | м. | 12 |
| 6 | Максимальная высота жилых домов всех типов | этаж | 5 |
| 7 | Максимальная высота жилых зданий (исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения) | м | 23,5 |
| 8 | Максимальная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений (в коньке крыши) (Исключения: шпили, башни, флагштоки- без ограничения)) | м | 7 |
| 9 | Коэффициент использования территории |  |  |
| -для существующей | 0,72 |
| -для проектируемой | 1,5 |
| 10 | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома, до границы соседнего участка |  | 3 |
| 11 | Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы | м. | 4 |
| 12 | Минимальное расстояние от других построек (сарая, бани, гаража, автостоянки и др.) - высоты строения (в верхней точке), | м. | 3 |
| 13 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках | м. | 6 |
| 14 | Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков | м. | 4 |
| 15 | Минимальный отступ от боковой границы земельного участка для укладки водопровода и канализации | м. | 4 |
| 16 | Минимальное расстояние от границы участка до стволов высокорослых деревьев | м. | 4 |
| 17 | Минимальное расстояние от границы участка до т стволов среднерослых деревьев | м. | 2 |
| 18 | Минимальное расстояние от границы участка до кустарников | м. | 1 |
| 19 | Минимальные расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа - 15 м, а высотой выше 4 этажа – 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – 10 м.  В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно | | |

Расчетные показатели интенсивности использования элементов планировочной структуры жилых территорий городского поселения при различных типах и этажности застройки

Таблица 17

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тип застройки** | **Средняя этажность жилых домов** | **Микрорайон (квартал)** | | **Жилой район** | |
| **Коэффициент застройки, Кз,**  **не более** | **Коэффициент плотности застройки, Кпз** | **Коэффициент застройки, Кз, не более** | **Коэффициент плотности застройки, Кпз** |
| Многоквартирные  жилые дома, в том числе секционные | 5 | 0,2 | 1 | 0,1 | 0,5 |
| Блокированные  жилые дома | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 |
| 2 | 0,4 | 0,8 | 0,25 | 0,5 |
| 3 | 0,35 | 1,05 | 0,2 | 0,65 |
| Индивидуальные жилые дома | 1 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,2 |
| 2 | 0,3 | 0,6 | 0,2 | 0,4 |
| 3 | 0,3 | 0,9 | 0,2 | 0,7 |

Примечание.

1. Коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. Общая площадь жилой застройки - суммарная величина общей площади квартир жилого здания и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения.

3. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимать 0,75; при более точных расчетах коэффициент принимать в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6 - 0,86).

4. В случае, если в микрорайоне (квартале) или в жилом районе наряду с многоквартирными, секционными и блокированными домами имеется застройка индивидуальными жилыми домами, расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий населенных пунктов принимаются как при застройке многоквартирными жилыми домами.

1. Для территориальной жилой зоны устанавливаются следующие дополнительные параметры:
2. устанавливаются дополнительные параметры в соответствии с ч. 3 ст. 34 Настоящих Правил застройки, за исключением пункта 1. В зоне «Ж-2» размещение нового строительство должно осуществляться с отступом не мене 5 м от красной линии;
3. ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки не нормируется;
4. предприятия обслуживания, размещаются на первых этажах жилых домов, выходящих на улицу или пристраиваются к жилым домам при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы:

* поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета при условии, что общая площадь заведения не превышает 600 кв. м, в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 400 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 25 м;
* магазин товаров первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного дома, в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что торговая площадь магазина не превышает 200 кв. м;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов на 1-м этаже многоквартирного дома, в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 25 м;
* кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах, без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на 1-м этаже многоквартирного дома, в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 25 м;
* индивидуальное обслуживание клиентов на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м., в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м., и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 25 м.

1. отдельно стоящий или встроенный гараж манежного типа или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома;
2. площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, рассчитывается с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 18.

Таблица 18

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадки** | **Удельные размеры**  **площадок, кв. м/чел.** |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного  возраста | 0,7 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 |
| Для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 |
| Для временной стоянки (парковки) автотранспорта | 2,0 |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же ч.4 ст.33 Настоящих Правил застройки.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории представлены в ч.5 ст.34 Настоящих Правил застройки.

## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Предназначены для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

В общественно-деловые зоны могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

## Статья 38. О-1. Административно-общественный центр районного и городского значения

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* предпринимательство (код вида 4.0.);
* отдых (рекреация) (код вида 5.0.);
* религиозное использование (код вида 3.7.);
* социальное обслуживание (код вида 3.2.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* образование и просвещение (код вида 3.5.);
* среднее и высшее профессиональное образование (код вида 3.5.2.);
* культурное развитие (код вида 3.6.);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* деловое управление (код вида 4.1.);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1.);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3.);
* магазины (код вида 4.4.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* среднеэтажная жилая застройка (обязательное размещение на 1 этаже нежилых помещений, код вида 2.5.);
* дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);
* выставочно-ярмарочная деятельность (код вида 4.10.);
* общественное питание (код вида 4.6.);
* гостиничное обслуживание (код вида 4.7.);
* связь (код вида 6.8.);
* рынки (код вида 4.3.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, код вида 2.7.);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2. Коэффициент застройки территории объектами, расположенными в многофункциональной общественно-деловой зоне, рекомендуется принимать не менее 0,5.
3. Коэффициент плотности застройки микрорайонов (кварталов) территории многофункциональной зоны, рекомендуется принимать не более 1
4. размещение зданий первого фронта по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство;
5. Предельные размеры земельных участков для размещения:
   1. торговых центров местного значения, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров с числом обслуживаемого населения:

- от 4 до 6 тысяч человек – 0,4-0,6 га на объект;

- от 6 до 10 – 0,6-0,8 га на объект;

- от 10 до 15 – 0,8-1,1 га на объект;

- от 15 до 20 – 1,1-1,3 га на объект;

* 1. магазинов кулинарии с числом обслуживаемого населения:

- от 5 до 6 – 0,6-1,0 га;

- от 7 до 10 – 1,0-1,2 га.

* 1. предприятия торговли, м2торговой площади:

- до 250 – 0,08 га на 100 м2

- от 250 до 650 – 0,08-0,06 га на объект;

- от 650 до 1500 – 0,06-0,04 га на объект;

- от 1500 до 3500 – 0,04- 0,02 га на объект;

- свыше 3500 – 0,02 га на объект;

* 1. рыночных комплексов розничной торговли из расчёта:

- 14 м2 на 1 м2 торговой площади – при торг.площади комплекса до 600 м2;

7 м2 на 1 м2 торговой площади свыше 3000 м земельных участков бань - 0,2 га – 0,4 га;

* 1. предприятий общественного питания при числе мест:

- до 50 – 0,2-0,25 га на 100 мест;

- от 50 до 150 – 0,15-0,2 га на 100 мест;

- свыше 150 – 0,1 га на 100 мест;

* 1. фабрик-прачечных , фабрик-химчисток – 0,5-1,0 га на объект;
  2. прачечных самообслуживания, мини-прачечных, химчисток самообслуживания, мини-химчисток - 0,1 – 0,2 га;
  3. банно-оздоровительных комплексов – из расчёта 0,2-0,4 га на объект;
  4. отделений связи – 0,07-0,08 га;
  5. отделений банков - из расчёта 0,05 га на объект при 3 операционных местах ;0,4 га на объект при 20 операционных местах;
  6. операционных касс – из расчёта 0,2 га на объект при двух операционных кассах; 0,5 га на объект при семи операционных кассах;
  7. организаций и учреждений управления из расчёта при этажности 3-5 этажей – 44-18,5 м2 на 1 сотрудника;
  8. областных, городских, районных органов власти при этажности 3-5 этажей – 54-30 м2 на 1 сотрудника;
  9. объектов и учреждений жилищно-коммунального обслуживания – из расчёта 0,3-1 га на объект;
  10. гостиниц при числе мест гостиницы:
      1. от 25 до 100 мест – 55 м2на1 место;
      2. от 100 до 500 мест – 30 м2на 1 место;
      3. от 500 до 1000 мест – 20 м2 на 1 место;
      4. от 1000 до 2000 мест – 15 м2 на 1 место;
  11. физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел или по заданию на проектирование;
  12. иных объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – на основании решений проекта планировки;
  13. Максимальная высота объектов общественно-делового назначения – 17 метров до конька кровли.
  14. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений – не более 10% от площади первого этажа дома.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки.

## Статья 39. О-2. Учебная зона

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* образование и просвещение (код вида 3.5.);
* дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1.);
* среднее и высшее профессиональное образование (код вида 3.5.2.);
* культурное развитие (код вида 3.6.);
* спорт (код вида 5.1.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, код вида 2.7.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Предельные размеры земельного участка:
   1. для размещения дошкольных образовательных учреждений определяются расчетом в зависимости от вместимости в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10.
   2. общеобразовательных школ, лицеев, гимназий:
      1. при вместимости до 400 учащихся – 50 м2 на 1 учащегося;
      2. при вместимости от 400 до 500 учащихся – 60 м2 на 1 учащегося;
      3. при вместимости от 500 до 600 учащихся – 50 м2 на 1 учащегося;
      4. при вместимости от 600 до 800 учащихся – 40 м2 на 1 учащегося;
      5. при вместимости от 800 до 1100 учащихся – 33 м2 на 1 учащегося;
      6. при вместимости от 1100 до 1500 учащихся – 17 м2 на 1 учащегося;

(в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20%).

* 1. школ-интернатов:
     1. при вместимости от 200 до 300 учащихся – 70м2 на 1 учащегося;
     2. от 300 до 500 учащихся – 65 м2 на 1 учащегося;
     3. свыше 500 учащихся – 45 м2 на 1 учащегося;
  2. внешкольного учреждения - определяется заданием на проектирование;
  3. средних специальных, профессионально-технических учебных заведений из расчёта, указанного в таблице 19.

Таблица 19

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Учреждения начального**  **профессионального образования** | **Размеры земельных участков\*, га,**  **при вместимости учреждений** | | | |
| **до 300 чел.** | **300 до 400 чел.** | **400 до 600 чел.** | **600 – 1000 чел.** |
| Для всех образовательных учреждений | 2 | 2,4 | 3,1 | 3,7 |
| Сельскохозяйственного профиля | 2 - 3 | 2,4 - 3,6 | 3,1 - 4,2 | 3,7 - 4,6 |
| Размещаемых в районах реконструкции | 1,2 | 1,2 - 2,4 | 1,5 - 3,1 | 1,9 - 3,7 |
| Гуманитарного профиля | 1,4 - 2 | 1,7 - 2,4 | 2,2 - 3,1 | 2,6 - 3,7 |

\*В указанные размеры участков не входят участки общежитий, опытных полей и учебных полигонов.

* 1. высших учебных заведений из расчёта таблицы 20.

Таблица 20

|  |  |
| --- | --- |
| **ВУЗы** | **Размер участка, га на 1000 студентов** |
| университеты, технические, | 4-7 |
| сельскохозяйственные | 5-7 |
| экономические, педагогические | 7 |
| медицинские, фармацевтические | 3-5 |
| культуры,  искусства, архитектуры; | 2-4 |
| физической культуры | Определяются заданием на проектирование |
| институты повышения  квалификации и заочные вузы; | Соответственно их профилю  с коэффициентом 0,5 |

1. Минимальные расстояния от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений до красных линий - 25 метров.
2. Минимальный процент озеленения:
   1. участков детских дошкольных учреждений – 50%;
   2. участков школ, ВУЗов, техникумов, профтехучилищ – 40%
3. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 4 эт;
4. высота от уровня земли до верха кровли - не более 15 м;
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки.

## Статья 40. О-3. Зона объектов медицинского значения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* здравоохранение (код вида 3.4.);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* спорт (код вида 5.1.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, код вида 2.7.);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2. Предельные размеры земельного участка для размещения:
   1. поликлиник, амбулаторий, диспансеров без стационара– 0,1 га на 1000 посещений в смену, но не менее 0,3 га;
   2. консультативно-диагностических центров – 0,3-0,5 га на объект;
   3. фельдшерско-акушерских пунктов – 0,2 га;
   4. для отдельно стоящих аптек – 0,2-0,3 га;
   5. для станции скорой помощи, выдвижных пунктов скорой медицинской помощи – из расчёта 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,10 г;
   6. молочных кухонь – из расчёта 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки;
   7. учреждений санаторно-курортных, оздоровительных, отдыха и туризма – из расчёта 6 м2 на 1 посетителя (лечащегося);
   8. протезно-ортопедических предприятий со стационарами – из расчёта 125-150 м2 на 1 место;
   9. санаториев (без туберкулёзных) – из расчёта 125-150 м2 на 1 место;
   10. санаториев для родителей с детьми (без туберкулёзных) – из расчёта 145-170 м2 на 1 место;
   11. санаториев-профилакториев – из расчёта 70 м2 на 1 место;
   12. санаторных детских лагерей - из расчёта 200 м2 на 1 место;
   13. домов отдыха (пансионатов) - из расчёта 120-130 м2 на 1 место;
   14. домов отдыха (пансионатов) для семей с детьми - из расчёта 140-150 м2 на 1 место;
   15. баз отдыха предприятий и организаций, молодежных лагерей - из расчёта 140-160 м2 на 1 место;
   16. курортных гостиниц - из расчёта 65-75 м2 на 1 место;
   17. детских лагерей - из расчёта 150-200 м2 на 1 место;
   18. оздоровительных лагерей старшеклассников – из расчёта 175-200 м2 на 1 место;
   19. дач дошкольных организаций - из расчёта 120-140 м2 на 1 место;
   20. туристских гостиниц - из расчёта 50-70 м2 на 1 место;
   21. туристских баз - из расчёта 65-80 м2 на 1 место;
   22. туристских баз для семей с детьми - из расчёта 95-120 м2 на 1 место;
   23. для учреждений здравоохранения стационарного типа – рассчитывается с учётом нормативной мощности исходя из нормы:
       1. до 50 коек - 300 м2 на 1 койку;
       2. от 50 до 100 коек – 300-200 м2 на 1 койку;
       3. от 100 до 200 коек - 200-140 м2 на 1 койку;
       4. от 200 до 400 коек – 140-100 м2 на 1 койку;
       5. от 400 до 800 коек – 100-80 м2 на 1 койку;
       6. от 800 до 100 коек – 80-60 м2 на 1 койку;
       7. свыше 1000 коек – 60 м2 на 1 койку;
3. для иных учреждений здравоохранения и социальной защиты размер земельного участка устанавливается заданием на проектирование
4. площадь озеленения земельных участков - не менее 40% территории.
5. высота зданий: для всех основных строений - не выше 4 этажей. Высота от уровня земли до верха кровли - не более 15,0 м.
6. минимальное расстояние между основными корпусами и проезжей частью магистральных улиц - 50 м; проезжей частью улиц местного назначения - 25 м.
7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки.

## ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В состав рекреационных зон могут включаться территории, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

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

## Статья 41. Р-1. Зона Спортивная зона

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* спорт (код вида 5.1.);
* общественное питание (код вида 4.6.);
* питомник (код вида 1.17.);
* поля для гольфа или конных прогулок (код вида 5.5);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение временных стоянок (парковок), код вида 4.9.);
* туристическое обслуживание (код вида 5.2.1.)

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. максимальное процентное соотношения площади объектов условно-разрешенного вида использования к площади зоны – 25:75;
3. Предельные площади:

- территории спортивных плоскостных сооружений – 0,7-0,9 га;

- детско-юношеской спортивной школы – 1,5 – 1,0 га.

1. рекомендуемая номенклатура открытых плоскостных физкультурно-спортивных и физкультурно-рекреационных сооружений, а также их основные параметры установлены региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области;
2. общая площадь озеленения земельного участка, включая питомник для выращивания дерна, газонные покрытия полей и площадок ветропылезащитные полосы насаждений должны составлять не менее 30 % площади участка;
3. площадь питомника для выращивания дёрна должна составлять не менее 15% площади покрытия полей и площадок.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил землепользования и застройки.
5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки.

## Статья42. Р-2. Зона сохраняемого природного ландшафта.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* питомник (код вида 1.17.);
* отдых (рекреация) (код вида 5.0.);
* природно-познавательный туризм (код вида 5.2)

1. **условно разрешенные виды использования:**

* гостиничное обслуживание (код вида 4.7.);
* религиозное использование (код вида 3.7.);
* спорт (код вида 5.1.);
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное питание (код вида 4.6.);
* туристическое обслуживание (код вида 5.2.1.)

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (код вида 3.1).
* обслуживание автотранспорта (размещение временных стоянок (парковок), код вида 4.9.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. Минимальная площадь земельных участков:
3. для садов – 3 га;
4. для скверов – 0,5 га;
5. для парков – 10 га.
6. Максимальный процент застройки земельного участка – 10%.
7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил землепользования и застройки.
8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки.

## Статья 43. Р-3. Зона отдыха на воде с пляжем

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* питомник (код вида 1.17.);
* природно-познавательный туризм (код вида 5.2)
* охота и рыбалка (код вида 5.3);
* причалы для маломерных судов (код вида 5.4);
* водные объекты (код вида 11.0);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* спорт (код вида 5.1.);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* туристическое обслуживание (код вида 5.2.1.);
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное питание (код вида 4.6.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение временных стоянок (парковок), код вида 4.9.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. Минимальная обеспеченность пляжей общего пользования на 1000 чел.:
3. пляж – 0,8-1 га;
4. акватория – 1-2 га.
5. Максимальный процент застройки земельного участка – 10%.
6. Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, следует принимать, кв. м на одного посетителя, не менее:
7. - речных и озерных - 8;
8. - для детей (речных и озерных) - 4.
9. Минимальную протяженность береговой полосы для речных и озерных пляжей следует принимать не менее 0,25 м на одного посетителя.
10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
11. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки.

## ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций водного, воздушного, железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями Региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

## Статья 44. П-1 Коммунально-складская зона V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50м

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования:**

* тяжелая промышленность (код вида 6.2);
* автомобилестроительная промышленность (код вида 6.2.1);
* легкая промышленность (код вида 6.3);
* фармацевтическая промышленность (производство готовых лекарственных форм (без изготовления составляющих), код вида 6.3.1);
* пищевая промышленность (код вида 6.4);
* нефтехимическая промышленность (код вида 6.5);
* строительная промышленность (код вида 6.6);
* энергетика (код вида 6.7);
* связь (код вида 6.8);
* склады (код вида 6.9);
* целлюлозно-бумажная промышленность (код вида 6.11);
* объекты придорожного сервиса (код вида 4.9.1);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* общественное питание (код вида 4.6.);
* гостиничное обслуживание (код вида 4.7.);
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* обеспечение научной деятельности (код вида 3.9.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. предельные размеры земельных участков:
   1. промышленных предприятий – определяются проектом планировки территории;
   2. логистических центров и комплексов складов, предназначенных для обслуживания территорий городских населенных пунктов, допускается принимать из расчета 2,5 м2/чел., в том числе 2,0 м2/чел. Для строительства многоэтажных складов;
   3. ремонтно-производственных баз – 500 м2 на 1 объект;
   4. пунктов приёма вторичного сырья – 0,01 га на 1 объект;
   5. предприятий бытового обслуживания – из расчёта на 10 рабочих мест 0,03-0,1 га;
   6. рыночных комплексов принимаются по норме 7 - 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения.
3. минимальный процент озеленения площади промышленного предприятия – 10%;
4. промышленные объекты и производства пятого класса с шириной санитарной зоны 50 м, в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
5. в пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции;
6. при разработке проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов независимо от формы собственности: промышленных предприятий различных отраслей, объектов инженерного обеспечения, складов, объектов транспорта, связи, коммунальных объектов, технопарков, логистических центров, а также при разработке схем планировочной организации территорий групп производственных объектов, размещенных на смежных земельных участках должны применяться показатели минимальной плотности застройки земельных участков производственных объектов, указанные в приложение В Свод правил СП 18.13330.2011.
7. размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
8. на границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.
9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил землепользования и застройки.
10. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки, с учетом особенности территориальной зоны в санитарном и экологическом аспекте.

## Статья 45. П-2 Зона промпредприятий IV класса вредности с санитарно-защитной зоной 100м

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования:**

* тяжелая промышленность (код вида 6.2);
* автомобилестроительная промышленность (код вида 6.2.1);
* легкая промышленность (код вида 6.3);
* фармацевтическая промышленность (код вида 6.3.1);
* пищевая промышленность (код вида 6.4);
* нефтехимическая промышленность (код вида 6.5);
* строительная промышленность (код вида 6.6);
* энергетика (код вида 6.7);
* связь (код вида 6.8);
* склады (код вида 6.9);
* целлюлозно-бумажная промышленность (код вида 6.11);
* объекты придорожного сервиса (код вида 4.9.1);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* автомобильный транспорт (код вида 7.2);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* общественное питание (код вида 4.6.);
* гостиничное обслуживание (код вида 4.7.);
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* обеспечение научной деятельности (код вида 3.9.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. предельные размеры земельных участков:
   1. промышленных предприятий – определяются проектом планировки территории;
   2. логистических центров и комплексов складов, предназначенных для обслуживания территорий городских населенных пунктов, допускается принимать из расчета 2,5 м2/чел., в том числе 2,0 м2/чел. Для строительства многоэтажных складов;
   3. ремонтно-производственных баз – 500 м2 на 1 объект;
   4. пунктов приёма вторичного сырья – 0,01 га на 1 объект;
   5. предприятий бытового обслуживания – из расчёта на 10 рабочих мест 0,03-0,1 га;
   6. рыночных комплексов принимаются по норме 7 - 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения.
3. минимальный процент озеленения площади промышленного предприятия – 20%;
4. промышленные объекты и производства четвертого класса с шириной санитарной зоны 100 м, в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
5. в пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции;
6. при разработке проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов независимо от формы собственности: промышленных предприятий различных отраслей, объектов инженерного обеспечения, складов, объектов транспорта, связи, коммунальных объектов, технопарков, логистических центров, а также при разработке схем планировочной организации территорий групп производственных объектов, размещенных на смежных земельных участках должны применяться показатели минимальной плотности застройки земельных участков производственных объектов, указанные в приложение В Свод правил СП 18.13330.2011;
7. размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
8. на границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.
9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
10. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки, с учетом особенности территориальной зоны в санитарном и экологическом аспекте.

## Статья 46. П-3 Зона промпредприятий III класса вредности с санитарно-защитной зоной 300м

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования:**

* тяжелая промышленность (код вида 6.2);
* автомобилестроительная промышленность (код вида 6.2.1);
* легкая промышленность (код вида 6.3);
* фармацевтическая промышленность (код вида 6.3.1);
* пищевая промышленность (код вида 6.4);
* нефтехимическая промышленность (код вида 6.5);
* строительная промышленность (код вида 6.6);
* энергетика (код вида 6.7);
* связь (код вида 6.8);
* склады (код вида 6.9);
* целлюлозно-бумажная промышленность (код вида 6.11);
* объекты придорожного сервиса (код вида 4.9.1);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* автомобильный транспорт (код вида 7.2);
* транспорт (код вида 7.0);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* общественное питание (код вида 4.6.);
* гостиничное обслуживание (код вида 4.7.);
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* обеспечение научной деятельности (код вида 3.9.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. предельные размеры земельных участков:
   1. промышленных предприятий – определяются проектом планировки территории;
   2. логистических центров и комплексов складов, предназначенных для обслуживания территорий городских населенных пунктов, допускается принимать из расчета 2,5 м2/чел., в том числе 2,0 м2/чел. Для строительства многоэтажных складов;
   3. ремонтно-производственных баз – 500 м2 на 1 объект;
   4. пунктов приёма вторичного сырья – 0,01 га на 1 объект;
   5. предприятий бытового обслуживания – из расчёта на 10 рабочих мест 0,03-0,1 га;
   6. рыночных комплексов принимаются по норме 7 - 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения.
3. минимальный процент озеленения площади промышленного предприятия – 20%;
4. промышленные объекты и производства третьего класса с шириной санитарной зоны 300 м, в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
5. в пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции;
6. при разработке проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов независимо от формы собственности: промышленных предприятий различных отраслей, объектов инженерного обеспечения, складов, объектов транспорта, связи, коммунальных объектов, технопарков, логистических центров, а также при разработке схем планировочной организации территорий групп производственных объектов, размещенных на смежных земельных участках должны применяться показатели минимальной плотности застройки земельных участков производственных объектов, указанные в приложение В Свод правил СП 18.13330.2011;
7. размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
8. на границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.
9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил землепользования и застройки.
10. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки, с учетом особенности территориальной зоны в санитарном и экологическом аспекте.

## Статья 47. П-4 Зона промпредприятий II класса вредности с санитарно-защитной зоной500м

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования:**

* тяжелая промышленность (код вида 6.2);
* автомобилестроительная промышленность (код вида 6.2.1);
* легкая промышленность (код вида 6.3);
* фармацевтическая промышленность (код вида 6.3.1);
* пищевая промышленность (код вида 6.4);
* нефтехимическая промышленность (код вида 6.5);
* строительная промышленность (код вида 6.6);
* энергетика (код вида 6.7);
* связь (код вида 6.8);
* склады (код вида 6.9);
* целлюлозно-бумажная промышленность (код вида 6.11);
* объекты придорожного сервиса (код вида 4.9.1);
* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* специальная деятельность (код вида 12.2);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* автомобильный транспорт (код вида 7.2);
* транспорт (код вида 7.0);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* общественное питание (код вида 4.6.);
* гостиничное обслуживание (код вида 4.7.);
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное управление (код вида 3.8.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* обеспечение научной деятельности (код вида 3.9.);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. предельные размеры земельных участков:
   1. промышленных предприятий – определяются проектом планировки территории;
   2. логистических центров и комплексов складов, предназначенных для обслуживания территорий городских населенных пунктов, допускается принимать из расчета 2,5 м2/чел., в том числе 2,0 м2/чел. Для строительства многоэтажных складов;
   3. ремонтно-производственных баз – 500 м2 на 1 объект;
   4. пунктов приёма вторичного сырья – 0,01 га на 1 объект;
   5. предприятий бытового обслуживания – из расчёта на 10 рабочих мест 0,03-0,1 га;
   6. рыночных комплексов принимаются по норме 7 - 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения.
3. минимальный процент озеленения площади промышленного предприятия – 20%;
4. промышленные объекты и производства второго класса с шириной санитарной зоны 500 м, в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
5. в пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции;
6. при разработке проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов независимо от формы собственности: промышленных предприятий различных отраслей, объектов инженерного обеспечения, складов, объектов транспорта, связи, коммунальных объектов, технопарков, логистических центров, а также при разработке схем планировочной организации территорий групп производственных объектов, размещенных на смежных земельных участках должны применяться показатели минимальной плотности застройки земельных участков производственных объектов, указанные в приложение В Свод правил СП 18.13330.2011;
7. размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
8. на границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м;
9. Предприятия и объекты, размер санитарно-защитных зон которых превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов в наиболее отдаленной от жилой зоны части производственной территории с подветренной стороны к другим производственным объектам (за исключением складов ядохимикатов). В разрыве между ними и жилой зоной допускается размещать объекты меньшего класса опасности по санитарной классификации.
10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил землепользования и застройки.
11. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки, с учетом особенности территориальной зоны в санитарном и экологическом аспекте.

## ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В состав функциональных зон, устанавливаемых в границах территории населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственных угодий - это, как правило, земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе пашни, сенокосы, пастбища для выпаса домашнего скота, залежи, земли занятые многолетними насаждениями (садами и др.).

В зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения - зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зонах сельскохозяйственного использования ограничивается изъятие всех видов сельскохозяйственных земель в целях, не связанных с развитием профилирующих отраслей. В данных зонах максимально ограничиваются все виды производственной деятельности, отрицательно влияющие на условия развития основных отраслей сельского хозяйства.

## Статья 48. С-1. Земли сельскохозяйственного назначения

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* растениеводство (код вида 1.1);
* выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код вида 1.2);
* овощеводство (код вида 1.3);
* выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (код вида 1.4);
* садоводство (код вида 1.5);
* выращивание льна и конопли (код вида 1.6);
* животноводство (код вида 1.7);
* скотоводство (код вида 1.8);
* звероводство (код вида 1.9);
* птицеводство (код вида 1.10);
* свиноводство (код вида 1.11);
* пчеловодство (код вида 1.12);
* рыбоводство (код вида 1.13);
* ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код вида 1.16);
* питомник (код вида 1.17);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* обеспечение сельскохозяйственного производства (код вида 1.18);
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код вида 1.15);
* научное обеспечение сельского хозяйства (код вида 1.14);
* ветеринарное обслуживание (код вида 3.10);
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.1);
* приюты для животных (код вида 3.10.2);
* недропользование (код вида 6.1.);
* пищевая промышленность (код вида 6.4.);
* склады (код вида 6.9);
* ведение огородничества (код вида 13.1);
* ведение садоводства (код вида 13.2);
* ведение дачного хозяйства (код вида 13.3);
* недропользование (код вида 6.1);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. для земель сельскохозяйственного назначения, имеющие в своем составе сельскохозяйственные угодья, градостроительные регламенты не устанавливаются;
3. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков указаны в таблице 21.

Таблица 21

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | **Минимальные размеры земельных участков фермерских хозяйств** | |
| для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, за исключением крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых являются садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков | в размере среднерайонной земельной доли; |
| для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства | 0,10 гектара в расчете на семью |
| 2. | **Максимальные размеры земельных участков** | |
| для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | 30 гектаров сельскохозяйственных угодий, в том числе 15 гектаров пашни, на одного члена крестьянского (фермерского) хозяйства; |
| для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства | 0,15 гектара в расчете на семью |

1. показатели минимальной плотности застройки площадок сельскохозяйственных предприятий, указаны в таблице 22.

Таблица 22

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Предприятия** | | **Минимальная плотность застройки, %** |
| Крупного рогатого скота | Молочные при привязном содержании коров Количество коров в стаде 50 - 60% на 400 коров на 800 коров | 51[<\*>](#bookmark343)/ 45 55 / 50 |
| Количество коров в стаде 90% на 400 коров на 800 и 1200 коров | 51 / 45 55 / 49 |
| Молочные при беспривязном содержании коров  Количество коров в стаде 50, 60 и 90% на 800 коров на 1200 коров на 2000 коров | 53  56  60 |
| Мясные и мясные репродукторные на 800 и 1200 коров | 52[<\*\*>](#bookmark344)/ 35 |
| Доращивания и откорма молодняка на 6000 и 12000 скотомест | 45 |
| Выращивание телят, доращивания и откорма молодняка на 3000 скотомест  на 6000 и 12000 скотомест | 41  46 |
| Откорма крупного рогатого скота на 1000 скотомест на 2000 скотомест  на 3000 скотомест | 32  34  36 |
| Откомочные площадки |  |
|  | на 2 000 скотомест |  |
|  | Племенные Молочные на 400 коров  На 800 коров | 45  55 |
|  | Мясные  на 400, 600 и 800 коров | 40 |
|  | Выращивания ремонтных телок на 1000 и 2000 скотомест | 52 |
| Свиноводческие | Товарные |  |
|  | Репродукторные на 4000 голов | 36 |
|  | Откормочные на 6000 и 12 000 голов | 39 |
|  | С законченным производственным циклом на 2000 голов | 32 |
|  | Племенные на 100 маток  на 200 маток | 38  40 |
| Овцеводческие | Размещаемые на одной площадке |  |
|  | Шерстные, шерстно-мясные, мясо-сальные на 2500 маток | 55 |
|  | на 5000 маток | 60 |
|  | Мясо-шерстные на 2500 маток | 66 |
|  | Шубные на 1200 маток | 56 |
|  | Откормочные на 2500 голов | 65 |
|  | Откормочные площадки для получения каракульчи  на 5000 голов | 58 |
|  | С законченным оборотом стада  Мясо-шерстные  на 2500 голов | 60 |
| Мясо-шерстно-молочные на 2000 и 4000 голов | 63 |
| Шубные на 1600 голов | 67 |
| Козоводческие | Пуховые  на 2500 голов  на 3000 голов | 63  67 |
| Шерстные  на 3600 голов | 64 |
| Коневодческие | на 50 голов | 38 |
| на 100 голов | 39 |
| на 150 голов | 40 |
| Птицеводческие | Яичного направления на 200 тыс. кур-несушек на 300 тыс. кур-несушек | 28  32 |
| Мясного направления  Бройлерные  на 3 и 6 млн.бройлеров | 27[<\*\*\*>](#bookmark345)/ 43 |
| Утиные на 65 тыс. утят | 31 |
| Индейководческие на 250 тыс. индюшат | 24 |
| Племенные Яичного направления |  |
| Племзавод на 50 тыс. кур зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка | 25  28 |
|  | Мясного направления Племзавод на 50 тыс. кур: зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка | 25  25 |
| Звероводческие и кролиководческие | Звероводческие | 21 |
| Кролиководческие | 22 |
| Тепличные | Многолетние теплицы общей площадью 6 га  12 га  18, 24 и 30 га | 54  56  60 |
| Однопролетные (ангарные) теплицы общей  площадью  до 5 га | 41 |
| По ремонту  сельскохозяйственной  техники | Центральные ремонтные мастерские для хозяйств с парком |  |
| на 25 тракторов | 25 |
| на 50 и 75 тракторов | 28 |
| на 100 тракторов | 31 |
| на 150 и 200 тракторов | 35 |
| Пункты технического обслуживания бригады или отделения хозяйств с парком |  |
| на 10, 20 и 30 тракторов | 30 |
| на 40 и более тракторов | 38 |
| Прочие предприятия | По переработке или хранению сельскохозяйственной продукции | 50 |
| Комбикормовые | 27 |
| По хранению семян и зерна | 28 |

*<\*> Над чертой приведены показатели для зданий без чердаков, под чертой - с используемыми чердаками.*

*<\*\*> Над чертой приведены показатели при хранении грубых кормов и подстилки под навесами, под чертой - при хранении в скирдах.*

*<\*\*\*> Над чертой приведены показатели для многоэтажных зданий, под чертой - для одноэтажных.*

*Примечания.*

1. *Минимальную плотность застройки допускается уменьшать, но не более чем на 10% установленной настоящим приложением, при строительстве сельскохозяйственных предприятий на площадке с уклоном свыше 3%, просадочных грунтах и в сложных инженерно-геологических условиях.*
2. *Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий определяется в процентах как отношение площади застройки предприятия к общему размеру площадки предприятия.*

*Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли, без учета ширины отмосток.*

1. *В площадь застройки предприятия должны включаться площади, занятые зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузочно­разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, проходные каналы инженерных коммуникаций, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также выгулы для животных, птиц и зверей, площадки для стоянки автомобилей, сельскохозяйственных машин и механизмов, открытые склады различного назначения; при условии, что размеры и оборудование выгулов, площадок для стоянки автомобилей и складов открытого хранения принимаются по нормам технологического проектирования.*

*В площадь застройки также должны включаться резервные площади на площадке предприятия, указанные в задании на проектирование для размещения на них зданий и сооружений второй очереди строительства (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).*

*При подсчете площадей, занимаемых галереями и эстакадами, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость только тех участков указанных объектов, под которыми по габаритам не могут быть размещены другие здания или сооружения, а для остальных надземных участков учитывается только площадь, занимаемая конструкциями опор на уровне планировочных отметок земли.*

1. *В площадь застройки не должны включаться площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями, открытыми площадками для транспортных средств, принадлежащих гражданам, открытыми водоотводными и другими каналами, подпорными стенками, подземными сооружениями или частями их, над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.*
2. максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров;
3. режим использования сельскохозяйственных земель не допускает нарушение почвенного покрова, загрязнение подпочвенных вод. Следует предусматривать мероприятия по охране водных объектов и почв в соответствии с требованиями раздела «Охрана окружающей среды» настоящих нормативов, а также мероприятия по мелиорации;
4. склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоемов. В случае особой необходимости допускается уменьшать расстояние от указанных складов до рыбохозяйственных водоемов при условии согласования с территориальными органами в сфере охраны рыбных и водных биологических ресурсов.;
5. для складов минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует предусматривать организацию санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
6. интенсивность использования территории производственной зоны определяется плотностью застройки площадок сельскохозяйственных предприятий;
7. площадь земельного участка для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование с учетом норматива минимальной плотности застройки;
8. при размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений производственных зон расстояния между ними следует назначать минимально допустимые исходя из плотности застройки, санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования в соответствии с требованиями настоящих нормативов;
9. противопожарные расстояния от зданий и сооружений сельскохозяйственных предприятий следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
10. расстояния между зданиями, освещаемыми через оконные проемы, должно быть не менее наибольшей высоты (до верха карниза) противостоящих зданий;
11. размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-0;
12. на границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м;
13. предприятия и объекты, размер санитарно-защитных зон которых превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов в наиболее отдаленной от жилой зоны части производственной территории с подветренной стороны к другим производственным объектам (за исключением складов ядохимикатов). В разрыве между ними и жилой зоной допускается размещать объекты меньшего класса опасности по санитарной классификации;
14. проектируемые сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения производственных зон сельских населенных пунктов следует объединять в соответствии с особенностями производственных процессов, одинаковых для данных объектов, санитарных, зооветеринарных и противопожарных требований, грузооборота, видов обслуживающего транспорта, потребления воды, тепла, электроэнергии, организуя при этом участки: площадок предприятий, общих объектов подсобных производств, складов;
15. площадки сельскохозяйственных предприятий следует разделять производственную и коммунально-складскую функциональные зоны. Деление на указанные зоны производится с учетом задания на проектирование и конкретных условий строительства. При проектировании площадок сельскохозяйственных предприятий необходимо учитывать нормы по их размещению;
16. склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует размещать с подветренной стороны по отношению к жилым, общественным и производственным зданиям;
17. животноводческие и птицеводческие фермы, ветеринарные учреждения и предприятия по производству молока, мяса и яиц на промышленной основе следует размещать с подветренной стороны по отношению к другим сельскохозяйственным объектам и селитебной территории;
18. при проектировании животноводческих и птицеводческих предприятий размещение кормоцехов и складов грубых кормов следует принимать по соответствующим нормам технологического проектирования;
19. ветеринарные учреждения (за исключением ветсанпропускников), котельные, навозохранилища открытого типа следует размещать с подветренной стороны по отношению к животноводческим и птицеводческим зданиям и сооружениям4
20. склады и хранилища сельскохозяйственной продукции следует размещать на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли с учетом санитарно-защитных зон.;
21. здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (овощей, картофеля, для первичной переработки молока, скота и птицы, льна, шерсти,) проектируются в соответствии с требованиями СНиП 2.10.02-84;
22. трансформаторные подстанции и распределительные пункты напряжением 6-10 кВ, вентиляционные камеры и установки, насосные по перекачке негорючих жидкостей и газов, промежуточные расходные склады, кроме складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, следует проектировать встроенными в производственные здания или пристроенными к ним;
23. главный проходной пункт площадки сельскохозяйственных предприятий следует предусматривать со стороны основного подхода или подъезда;
24. площадки сельскохозяйственных предприятий размером более 5 га должны иметь не менее двух въездов, расстояние между которыми по периметру ограждения должно быть не более 1500 м;
25. перед проходными пунктами следует предусматривать площадки из расчета 0,15 м2 на 1 работающего (в наибольшую смену), пользующегося этим пунктом;
26. площадки для стоянки автотранспорта, принадлежащего гражданам, следует предусматривать: на расчетный период – 2 автомобиля, на перспективу – 7 автомобилей на 100 работающих в двух смежных сменах. Размеры земельных участков указанных площадок следует принимать из расчета 25 м2 на 1 автомобиль;
27. на участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 % площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 % – не менее 10 %.
28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил землепользования и застройки.
29. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории нормируются в соответствии с заданием на проектирование и вышеуказанными предельными (минимальные и (или) максимальные) размерами земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## Статья 49. С-2. Садово-огородные участки (резерв жилой усадебной застройки).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* ведение огородничества (код вида 13.1);
* ведение садоводства (код вида 13.2);
* ведение дачного хозяйства (код вида 13.3);
* для ведения личного подсобного хозяйства (код вида 2.2.);
* ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код вида 1.16.);
* овощеводство (код вида 1.3);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* социальное обслуживание (код вида 3.2.);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3.);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.1.);
* производственная деятельность (виды производства без от которых не устанавливаются санитарно-защитные зоны ,код вида 6.0)
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное питание (код вида 4.6.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1., код вида 4.9.);
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* общее пользование водными объектами (код вида 11.1.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. предельные размеры земельных участков установлены в таблице 21Настоящих Правил застройки;
3. к землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице 23;

Таблица 23

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Объекты** | **Удельные размеры земельных**  **участков, кв. м на 1**  **садовый участок, на территории**  **садоводческих, дачных объединений**  **с числом участков** | | |
| **15 - 100** | **101 - 300** | **301 и более** |
| Сторожка с правлением объединения | 1 - 0,7 | 0,7 - 0,5 | 0,4 |
| Магазин смешанной торговли | 2 - 0,5 | 0,5 - 0,2 | 0,2 и менее |
| Здания и сооружения для хранения  средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,35 |
| Площадки для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при  въезде на территорию объединения | 0,9 | 0,9 - 0,4 | 0,4 и менее |

1. здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ индивидуальных земельных участков не менее чем на 4 м;
2. на территории садоводческого, огороднического, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть для улиц не менее 15м, для проездов не менее 9 м;
3. минимальный радиус закругления края проезжей части 6,0 м;
4. ширина проезжей части улиц и проездов принимается в соответствии с требованиями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=247344958BED9655C69A94F2D8DEBFB5647905F15817B4B3F6B6B3DD118F1845C0F97EC717593E5A6CF8L) от 22.07.2008 N 123-ФЗ, "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", для улиц не менее 7,0 м, для проездов не менее 3,5 м:
5. на проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м. Тупиковые проезды в соответствии с требованиями [статьи 67](consultantplus://offline/ref=247344958BED9655C69A94F2D8DEBFB5647905F15817B4B3F6B6B3DD118F1845C0F97EC717593E5A6CF5L) Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" следует проектировать протяженностью не более 150 м. При этом тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее 15 м;
6. территория садоводческого, огороднического, дачного объединения должна быть оборудована системой водоснабжения в соответствии с требованиями [раздела](#Par3638) "Зоны инженерной инфраструктуры" ([подраздел](#Par3647) "Водоснабжение") Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области;
7. площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков;
8. противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=247344958BED9655C69A94F2D8DEBFB5647905F15817B4B3F6B6B3DD118F1845C0F97EC717593F5C6CF2L) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
9. жилое строение, жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
10. минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения, жилого дома 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы 4;

- от других построек 1;

- от стволов деревьев:

- высокорослых 4;

- среднерослых 2;

- от кустарника 1;

1. 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.);
2. при возведении на садовом, огородном, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок;
3. минимальные расстояния между строениями и сооружениями по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы по таблице 24 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области настоящих нормативов;

- до душа, бани (сауны) - 8;

- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указаны в ч. 5 ст. 34 Настоящих Правил застройки,

## ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, водного и воздушного транспорта, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания, охраны и благоустройство с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны данных объектов, сооружений и коммуникаций.

Сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры могут располагаться в составе всех функциональных зон.

## Статья 50. И-1. Зона головных инженерных сооружений (городской водозабор, очистные сооружения, котельные, ГРП, котельные, арт. скважины)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код вида 3.9.1);
* энергетика (код вида 6.7);
* связь (код вида 6.8);
* трубопроводный транспорт (код вида 7.5);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* специальное пользование водными объектами(код вида 11.2);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение временных стоянок (парковок), код вида 4.9.);
* специальное пользование водными объектами (код вида 11.2);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. размещение сооружений водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и объектов связи на территории поселения следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела «Зоны инженерной инфраструктуры» (подразделов «Водоснабжение», «Канализация», «Теплоснабжение», Электроснабжение», «Газоснабжение», «Объекты связи») региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области;
3. расчетные размеры участков для размещения сооружений водоподготовки в зависимости от их производительности представлены в таблице 24.

Таблица 24

|  |  |
| --- | --- |
| **Производительность сооружений водоподготовки, тыс. м3/сут.** | **Размеры земельных участков, га** |
| до 0,1 | 0,1 |
| свыше 0,1 до 0,2 | 0,25 |
| свыше 0,2 до 0,4 | 0,4 |
| свыше 0,4 до 0,8 | 1 |
| свыше 0,8 до 12 | 1-2 |
| свыше 12 до 32 | 3 |
| свыше 32 до 80 | 4 |
| свыше 80 до 125 | 6 |

1. ориентировочные размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения и расстояние от них до жилых и общественных зданий представлены в таблице 25.

Таблица 25

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Размер участка, м** | **Расстояние до жилых и общественных зданий, м** |
| Очистные сооружения  поверхностных сточных вод | В зависимости от  производительности и типа  сооружения | в соответствии с таблицей 7.1.2  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| Внутриквартальная  канализационная насосная станция | 10×10 | 20 |
| Эксплуатационные площадки вокруг шахт тоннельных коллекторов | 20×20 | не менее 15 (от оси коллекторов) |

1. размеры земельных участков для очистных сооружений канализации представлены в таблице 26.

Таблица 26

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Производительность**  **очистных сооружений**  **канализации, тыс. м3/сут.** | **Размеры земельных участков, га** | | |
| **Очистных сооружений** | **Иловых площадок** | **биологических прудов глубокой очистки сточных вод** |
| до 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

*Примечание. Размеры земельных участков очистных сооружений производительностью свыше 280 тыс. м3/сут. определяются по индивидуальным проектам в соответствии с требованиями санитарного законодательства.*

1. 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.
2. размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки, следует принимать по таблице 27.

Таблица 27

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)** | **Размеры земельных участков, га, котельных, работающих** | |
| **на твердом топливе** | **на газомазутном топливе** |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| от 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| от 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| от 100 до 200 (от 116 до 233) | 3,7 | 3,0 |
| от 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

1. санитарно-защитные зоны и зоны санитарной охраны устанавливаются при размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящих нормативов;
2. размер СЗЗ от сливных станций следует принимать 300 м;
3. СЗЗ от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до жилой территории следует принимать 100 м, закрытого типа - 50 м;
4. размер СЗЗ от снеготаялок и снегосплавных пунктов до жилой территории следует принимать 100 м;
5. размеры санитарно-защитных зон от источников теплоснабжения устанавливаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Ориентировочные размеры составляют:

* от тепловых электростанций (ТЭС) эквивалентной электрической мощностью 600 МВт и выше:
* использующие в качестве топлива уголь и мазут - 1000 м;
* работающих на газовом и газомазутном топливе - 500 м;
* от ТЭЦ и районных котельных тепловой мощностью 200 Гкал и выше:
* работающих на угольном и мазутном топливе - 500 м;
* работающих на газовом и газомазутном топливе - 300 м;
* от золоотвалов ТЭС - 300 м.

Для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

1. при размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6 - 20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВ А и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 25 м;
2. для ВЛ устанавливаются охранные зоны:

* участки земли и пространства вдоль ВЛ, заключенные между вертикальными плоскостями, проходящими через параллельные прямые, отстоящие от крайних проводов (при неотклоненном их положении) на расстоянии, м:
* 2 - для ВЛ напряжением до 1 кВ;
* 10 - для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ;
* 15 - для ВЛ напряжением 35 кВ;
* 20 - для ВЛ напряжением 110 кВ;
* 25 - для ВЛ напряжением 150, 220 кВ;
* 30 - для ВЛ напряжением 330, 400, 500 кВ;
* 40 - для ВЛ напряжением 750 кВ;
* 30 - для ВЛ напряжением 800 кВ (постоянный ток);
* 55 - для ВЛ напряжением 1150 кВ;
* зоны вдоль переходов ВЛ через водоемы (реки, каналы, озера и др.) в виде воздушного пространства над водой вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 м, для несудоходных - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ, проходящих по суше.

1. проектирование инженерных систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и связи следует осуществлять на основе схем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и энергоснабжения, разработанных и утвержденных в установленном порядке;
2. расчет обеспеченности жителей городского района объектами связи производится по [таблице](#bookmark175) 28.

Таблица 28

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объектов** | **Единица измерения** | **Расчетные**  **показатели** | **Площадь участка на единицу измерения** |
| Отделение почтовой связи (на микрорайон) | объект на 9 - 25 тысяч жителей | 1 на микрорайон | 700 - 1200 кв. м |
| Межрайонный почтамт | объект на 50 - 70 отделений почтовой связи | по расчету | 0,6 - 1 га |
| АТС (из расчета 600 номеров на 1000 жителей) | объект на 10 - 40 тысяч номеров | по расчету | 0,25 га на объект |
| Узловая АТС (из расчета 1 узел на 10 АТС) | объект | по расчету | 0,3 га на объект |
| Концентратор | объект на 1,0 - 5,0 тысяч номеров | по расчету | 40 - 100 кв. м |
| Опорно-усилительная станция (из расчета 60 - 120 тыс. абонентов) | объект | по расчету | 0,1 - 0,15 га на объект |
| Блок станция проводного вещания (из расчета 30 - 60 тыс. абонентов) | объект | по расчету | 0,05 - 0,1 га на объект |
| Звуковые трансформаторные подстанции (из расчета на 10 - 12 тысяч абонентов) | объект | 1 | 50 - 70 кв. м на объект |
| Технический центр кабельного телевидения | объект | 1 на жилой район | 0,3 - 0,5 га на объект |
| Объекты коммунального хозяйства по обслуживанию инженерных коммуникаций (общих коллекторов) | | | |
| Диспетчерский пункт (из расчета 1 объект на 5 км городских коллекторов) | 1-эт. объект | по расчету | 120 кв. м (0,04 - 0,05 га) |
| Центральный диспетчерский пункт (из расчета 1 объект на каждые 50 км коммуникационных коллекторов) | 1 - 2 эт. объект | по расчету | 350 кв. м (0,1 - 0,2 га) |
| Ремонтно-производственная база (из расчета 1 объект на каждые 100 км | этажность объекта по проекту | по расчету | 1500 кв. м (1,0 га на объект) |

1. Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:

- под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;

- в разделительных полосах - тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственную и дождевую канализацию.

На полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

1. на территории населенных пунктов не допускается:

- надземная и наземная прокладка канализационных сетей;

- прокладка трубопроводов с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также со сжиженными газами для снабжения промышленных предприятий и складов;

- прокладка магистральных трубопроводов.

1. для нефтепродуктопроводов, прокладываемых по территории населенных пунктов, следует руководствоваться требованиями СНиП 2.05.13-90;
2. прокладка газопроводов в тоннелях, коллекторах и каналах не допускается;
3. исключение составляет прокладка стальных газопроводов давлением до 0,6 МПа на территории промышленных предприятий (СНиП II-89-80\*);
4. инженерные системы следует рассчитывать исходя из соответствующих нормативов расчетной плотности населения, принятой на расчетный срок, удельного среднесуточного норматива потребления и общей площади жилой застройки, определяемой документацией;
5. процент застроенности территории в пределах «Зоны инженерной инфраструктуры» от 80 до 100% в зависимости от технических характеристик объекта;
6. максимальная высота здания, строения, сооружения – 12 метров.
7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории для данной территориальной зоны не устанавливаются,

## Статья 51. И-2. Зона высоковольтных электрических сетей и электроподстанций

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* энергетика (код вида 6.7);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* связь (код вида 6.8);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение временных стоянок (парковок), код вида 4.9.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. нормы отвода земель для высоковольтных электрических сетей и электрических подстанций определяются в соответствии с ведомственными строительными нормами № 14278тм-т1 Нормы отвода земель, для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ
3. трансформаторные подстанции и распределительные устройства проектируются открытого и закрытого типа в соответствии с градостроительными требованиями ПУЭ и "Положения о технической политике ОАО "ФСК ЕЭС" от 02.06.2006.
4. охранные зоны высоковольтных линий имеют размеры в соответствии с п. 13 ч.2 ст.44 Настоящих Правил застройки;
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории для данной территориальной зоны не устанавливаются,

## Статья 52. Т-2. Зона магистральных улиц и дорог общегородского значения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).
* объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1.);
* обслуживание автотранспорта (код вида 4.9);
* объекты придорожного сервиса (код вида 4.9.1);
* транспорт (код вида 7.0);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* гидротехнические сооружения (код вида 11.3);
* связь (код вида 6.8);
* гостиничное обслуживание (код вида 4.7.);
* трубопроводный транспорт (код вида 7.5);
* энергетика (код вида 6.7);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3.);
* магазины (код вида 4.4.);
* общественное питание (код вида 4.6.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* специальное пользование водными объектами (код вида 11.2);

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:
2. Предельные размеры земельного участка для размещения, указаны в таблице 33.

Таблица 33

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Многоэтажных гаражей для легковых автомобилей и баз проката легковых автомобилей на | 100 автотранспортных средств | 0,5 га |
| 300 автотранспортных средств | 1,2 га |
| 500 автотранспортных средств | 1,6 га |
| 800 автотранспортных средств | 2,1 га |
| 1000 автотранспортных средств | 2,3 га |
| Гаражей грузовых автомобилей на | 100 автотранспортных средств | 2 га |
| 200 автотранспортных средств | 3,5 га |
| 300 автотранспортных средств | 4,5 га |
| 500 автотранспортных средств | 6 га |
| Автобусных парков на | 100 автотранспортных средств | 2,3 га |
| 200 автотранспортных средств | 3,5 га |
| 300 автотранспортных средств | 4,5 га |
| 500 автотранспортных средств | 6,5 га |

1. Предельные размеры земельного участка для размещения гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности на одно машино-место:
2. одноэтажных – 30 м2;
3. двухэтажных – 20 м2;
4. трёхэтажных – 14 м2;
5. четырёхэтажных – 12 м2;
6. пятиэтажных – 10 м2;
7. наземных стоянок – 25 м2.
8. Площадьотводаучастковподстроительствопредприятийиобъектовавтосервиса представлены в таблице 29.
9. Улично-дорожную сеть должна быть в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. В составе улично-дорожной сети следует выделять улицы и дороги магистрального и местного значения, а также главные улицы. Категории улиц и дорог городских населенных пунктов следует назначать в соответствии с классификацией, приведенной в таблице 87 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.
10. Основные расчетные параметры уличной сети городских населенных пунктов следует устанавливать в соответствии с таблицей 89 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.
11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
12. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории для данной территориальной зоны не устанавливаются,

## Статья 53. ЖД. Полоса отвода железной дороги

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* железнодорожный транспорт (код вида 7.1, объекты соответствующие правилам установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);
* социальное обслуживание (код вида 3.2);
* бытовое обслуживание (код вида 3.3);
* стационарное медицинское обслуживание (код вида 3.4.2.);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение временных стоянок (парковок), код вида 4.9.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование:

использования полос отвода железных дорог определяется Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог";

1. в полосах отвода не допускается:
2. не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;
3. не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а в местах расположения водопроводных, канализационных сетей и водозаборных сооружений - проведение сельскохозяйственных работ;
4. не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;
5. не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;
6. отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.
7. пересечения линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, трамвайными, троллейбусными линиями, магистральными улицами общегородского значения и скоростными автомобильными дорогами, дорогами I-III категорий устраиваются только в разных уровнях; пересечения с автомобильными дорогами IV-V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути (скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки);
8. в местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты.
9. трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути;
10. минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м;
11. размещение трубопровода в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством РФ;
12. на неохраняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м;
13. величина санитарно-защитной зоны:

а) от оси крайнего железнодорожного пути до жилой застройки и границ садовых участков:

- не менее 100 м;

- при осуществлении мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях - не менее 50 м;

б) от дезинфекционно-промывочных станций:

- до других железнодорожных объектов - не менее 250 м;

- до населенных пунктов - не менее 500 м.

1. в санитарно-защитной зоне полосы отвода допускается размещать автомобильные дороги, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунального назначения;
2. площадь озеленения в санитарно-защитной зоне – не менее 50%;
3. следует размещать:

- новые сортировочные станции общей сети железных дорог - за пределами населенных пунктов;

- парки резервного подвижного состава, грузовые станции, контейнерные площадки железнодорожного и автомобильного транспорта - за пределами жилой и общественно-деловой застройки4

1. существующие склады и площадки для навалочных грузов долговременного хранения подлежат переносу в коммунально-складскую зону;
2. расстояний от сортировочных станций до жилой застройки определяется на основе расчета с учетом грузооборота, пожаровзрывоопасности перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибрации.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории для данной территориальной зоны не устанавливаются.

## Статья 55. Рзв. Резервные территории

1. Виды разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне резервных территорий ограничиваются только одним основным видом использования «Запас» (код вида 12.3).

Имеются земли в пределах городской черты зарезервированные под будущее городское строительство. Они включают в себя: проезды и подъезды, территории под жилую, общественную застройку и площадки под промышленные объекты.

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

## ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В состав зон специального назначения Тверской области могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других функциональных зонах.

Для предприятий, производств и объектов, расположенных в зоне специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 .

## Статья 56. СНК-1. Общегородское кладбище

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. **основные виды разрешенного использования**

* ритуальная деятельность(код вида 12.1);

1. **условно разрешенные виды использования:**

* религиозное использование (код вида 3.7.);
* коммунальное обслуживание (код вида 3.1.);

1. **вспомогательные виды разрешенного использования:**

* обслуживание автотранспорта (размещение временных стоянок (парковок), код вида 4.9.);
* земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Порядок использования территории определяется с учётом требований технических регламентов.
3. Предельные размеры земельных участков:
   1. для кладбищ традиционного захоронения – из расчёта 0,16 га на 1 тыс.чел;
   2. для кладбищ урновых захоронений – из расчёта 0,1 га на 1 тыс.чел.
4. Минимальные расстояния до красной линии:
   1. от границы кладбища - 10 метров;
   2. от крематория – 15 метров.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, а так же статьями 57-64 Настоящих Правил застройки.
6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории для данной территориальной зоны не устанавливаются.

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.
2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;

- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.
3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

1. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.
2. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

## Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации указанных объектов.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160.
3. Охранные зоны устанавливаются:
4. вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии:
5. при проектно номинальном классе напряжения до 1 кВ – 2 метра (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
6. при проектно номинальном классе напряжения 1-20 кВ – 10 метров (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);
7. при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
8. при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;
9. при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ – 25 метров;
10. при проектном номинальном классе напряжения 330 кВ – 30 метров;
11. при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ – 30 метров;
12. вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);
13. вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;
14. вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;
15. вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте "1" настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.
16. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:
17. набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
18. размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
19. находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
20. размещать свалки;
21. производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
22. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:
23. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
24. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
25. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
26. бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
27. осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).
28. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:
29. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
30. горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
31. посадка и вырубка деревьев и кустарников;
32. дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
33. проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
34. проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
35. земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
36. полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
37. полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).
38. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:
39. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
40. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
41. устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

## Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса РФ.

1. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](file:///C:\Users\Zlata\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201402&rnd=228224.851112004&dst=35&fld=134) Закона РФ от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

1. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

1. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [пункте 1 части 3](file:///C:\Users\Zlata\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=206517&rnd=228224.268512026&dst=99&fld=134) настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.
2. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными [частью 3](file:///C:\Users\Zlata\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=206517&rnd=228224.2553030571&dst=100589&fld=134) настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

1. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

## Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории объектов культурного наследия

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) РФ определяются в соответствии с проектом зон охраны соответствующего объекта культурного наследия.

## Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог

1. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ".
2. В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом, запрещаются:
   1. выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
   2. размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;
   3. распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;
   4. выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;
   5. установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;
   6. установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.
3. В границах придорожных полос при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги допускаются:
   1. строительство, реконструкция автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;
   2. установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.
4. Размещение объектов дорожного сервиса в границах полосы отвода автомобильной дороги необходимо осуществлять в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями Постановления Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и(или) объектов дорожного сервиса», Постановления Правительства РФ от 29 октября 2009 г. N 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полосы отвода».

Объекты дорожного сервиса должны быть оборудованы стоянками и местами остановки транспортных средств, а также подъездами, съездами и примыканиями в целях обеспечения доступа к ним с автомобильной дороги. При примыкании автомобильной дороги к другой автомобильной дороге подъезды и съезды должны быть оборудованы переходно-скоростными полосами и обустроены элементами обустройства автомобильной дороги в целях обеспечения безопасности дорожного движения.

## Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог

1. В целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта вдоль железнодорожных путей устанавливаются охранные зоны железных дорог.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог устанавливаются на основании Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2006 года № 611.
3. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

2) распашка земель;

3) выпас скота;

4) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

## Статья 63. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством РФ, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.
3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Не допускается:

* посадка высокоствольных деревьев,
* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса.

1. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается:

* закачка отработанных вод в подземные горизонты;
* подземное складирование твёрдых отходов;
* разработка недр земли;
* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля).

6. Кроме ограничений, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения также запрещается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

## Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон тепловых сетей

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон тепловых сетей определяются в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17 августа 1992 года №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».