



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 26 января 2017 г. № 30/2

О внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул. Б. Серпуховская, граница города, ул. Вишневая, граница города», утвержденные решением Подольского городского Совета депутатов от 16.02.2010 № 48/6, в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1182/51 «Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области», Уставом муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»

Совет депутатов Городского округа Подольск решил:

1. Внести изменения в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул. Б. Серпуховская, граница города, ул. Вишневая, граница города», утвержденные решением Подольского городского Совета депутатов от 16.02.2010 № 48/6, в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р (прилагается).

2. Направить настоящее решение Главе Городского округа Подольск для подписания и обнародования.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам перспективного развития территории, муниципальной собственности и земельным отношениям (Ушанева Л.В.).

**Председатель Совета депутатов
Городского округа Подольск**

Н.П. Москалев

**Глава Городского округа
Подольск**

Н.И. Пестов

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета депутатов
Городского округа Подольск
Московской области
от 26 января 2017 г. № 30/2

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ» В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: ПРОСПЕКТ ЮНЫХ
ЛЕНИНЦЕВ, РЯЗАНОВСКОЕ ШОССЕ, ГРАНИЦА ГОРОДА,
УЛ. КИРОВА, УЛ.Б.СЕРПУХОВСКАЯ, ГРАНИЦА ГОРОДА,
УЛ.ВИШНЕВАЯ, ГРАНИЦА ГОРОДА**

ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В
«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» В ГРАНИЦАХ УЛИЦ:
ПРОСПЕКТ ЮНЫХ ЛЕНИНЦЕВ, РЯЗАНОВСКОЕ ШОССЕ, ГРАНИЦА ГОРОДА, УЛ. КИРОВА,
УЛ.Б.СЕРПУХОВСКАЯ, ГРАНИЦА ГОРОДА, УЛ.ВИШНЕВАЯ, ГРАНИЦА ГОРОДА»
В ЧАСТИ ОТНЕСЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 25481 КВ.М,
ВКЛЮЧАЮЩЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ
50:55:0030204:876 И 50:55:0030201:39,
К ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ О-1-Р

Москва, 2016

СОСТАВ ПРОЕКТА

Текстовые материалы	
Проект о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул.Б.Серпуховская, граница города, ул.Вишневая, граница города» в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р»	
Графические материалы	
Карта существующего землепользования	М 1:5000
Карта градостроительного зонирования	М 1:2000
Карта зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах</i>	<i>6</i>
<i>Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил. Назначение и содержание Правил</i>	<i>10</i>
<i>Статья 3. Цель и задачи градостроительного зонирования</i>	<i>12</i>
<i>Статья 4. Территориальные зоны</i>	<i>12</i>
<i>Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений.....</i>	<i>12</i>
<i>Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке</i>	<i>13</i>
<i>Статья 7. Ответственность за нарушение Правил</i>	<i>14</i>
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....	15
<i>Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку.....</i>	<i>15</i>
<i>Статья 9. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами.....</i>	<i>16</i>
<i>Статья 10. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....</i>	<i>17</i>
<i>Статья 11. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.....</i>	<i>18</i>
<i>Статья 12. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.....</i>	<i>19</i>
<i>Статья 13. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	<i>20</i>
<i>Статья 14. Отклонение от предельных разрешенных параметров строительства или реконструкции объектов капитального строительства</i>	<i>20</i>
<i>Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель муниципального образования</i>	<i>21</i>
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	22
<i>Статья 16. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	<i>22</i>
<i>Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	<i>22</i>
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	23
<i>Статья 18. Назначение, виды и состав документации по планировке территории</i>	<i>23</i>
ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	25
<i>Статья 19. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила</i>	<i>25</i>
<i>Статья 20. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила</i>	<i>26</i>
ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	27
<i>Статья 21. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</i>	<i>27</i>
<i>Статья 22. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки</i>	<i>27</i>
<i>Статья 23. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	<i>28</i>
<i>Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	<i>29</i>
<i>Статья 25. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила</i>	<i>29</i>

<i>Статья 26. Проведение публичных слушаний для рассмотрения документации по планировке территории.....</i>	<i>29</i>
ГЛАВА 7. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	30
<i>Статья 27. Регулирование использования земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются</i>	<i>30</i>
<i>Статья 28. Регулирование использования земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются</i>	<i>30</i>
<i>Статья 29. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена.....</i>	<i>31</i>
<i>Статья 30. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд городского округа</i>	<i>31</i>
<i>Статья 31. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования</i>	<i>31</i>
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК.....	32
<i>Статья 32. Описание карты градостроительного зонирования.....</i>	<i>32</i>
<i>Статья 33. Описание карты зон с особыми условиями использования территории</i>	<i>32</i>
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	33
<i>Статья 34. Перечень территориальных зон.....</i>	<i>33</i>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОНЫ.....	46
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	47

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул. Б. Серпуховская, граница города, ул. Вишневая, граница города» в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р выполнен на основании:

- распоряжения Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 31.05.2016 № 31РВ-99;

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул. Б. Серпуховская, граница города, ул. Вишневая, граница города (далее по тексту «Правила») являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с Законом Московской области № 106/ 2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Уставом городского округа Подольск Московской области (далее – городского округа Подольск), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа Подольск охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила подготовлены на основании Постановления Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. N 1182/51 "Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области".

Границы земельных участков с кадастровыми номерами 50:55:0030201:39 и 50:55:0030204:876 общей площадью 2,56 га, на которые распространяется действие настоящих Правил, указаны на карте градостроительного зонирования (являющейся частью настоящих Правил).

Границы территориальных зон, в отношении которых настоящими Правилами устанавливаются градостроительные регламенты, обозначены на карте градостроительного зонирования (являющейся частью настоящих Правил). Границы территориальных зон сформированы с учётом границ существующих земельных участков (поставленных на

кадастровый учет). Для зон, не входящих в границы рассматриваемой территории площадью 2,56 га, сохраняется действие регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки территории городского округа Подольск Московской области, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Подольск №48/7 от 16.02.2010.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении норм и правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

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

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

Градостроительная документация – документы территориального планирования муниципальных образований (схема территориального планирования муниципального района, генеральный план, документация по планировке территории).

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

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

РФ).

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

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

Зеленые насаждения – совокупность древесно-кустарниковой и травянистой растительности, включая газоны.

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

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ).

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный кодекс РФ в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

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

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

Комиссия по землепользованию и застройке (Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки) – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний.

Красные линии – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также

других земель общего пользования в городском округе.

Линии регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

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

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

Многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие вентилируемые помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы.

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.

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

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.

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

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

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

Объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, являющиеся подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Озелененные территории – участки земли, покрытые не менее чем на 70% лесной, древесно-кустарниковой и травянистой (в том числе, газонной) растительностью естественного или искусственного происхождения.

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

Плотность застройки земельного участка – величина, равная отношению общей наземной площади объектов капитального строительства, располагающихся на земельном участке, к площади такого земельного участка, выраженная в тыс.кв.м/га.

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

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

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

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

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

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование в соответствии с градостроительными регламентами,

иными ограничениями на использование земельных участков и объектов недвижимости, расположенными на таких земельных участках.

Реконструкция – 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.

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности.

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

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

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

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

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

Этажность – количество этажей в зданиях. При определении этажности жилого дома в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее, чем на 2 м.

Помимо понятий, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, в настоящих Правилах используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов и законов Московской области, нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, связанных с вопросами землепользования и застройки.

Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил. Назначение и содержание Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации – Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования, на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, за исключением территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

2. Правила землепользования и застройки разработаны для достижения следующих целей:

1) для упорядочивания градостроительной деятельности и оптимизации землепользования муниципального образования и формирования общего принципа развития разных территориальных зон указанного муниципального образования в пределах установленных регламентов;

2) для создания условий устойчивого развития рассматриваемой территории указанного муниципального образования, сохранения окружающей среды, обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Состав Правил землепользования и застройки устанавливается законодательством о градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории округа и установлению градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования, а также

судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3. Цель и задачи градостроительного зонирования

1. Цель градостроительного зонирования – упорядочение правового режима земель.
2. Градостроительное зонирование, установленное настоящими Правилами, призвано помочь населению эффективнее влиять на процесс застройки территории муниципального образования, отстаивать свои права и законные интересы не только в суде, но и на этапе планирования застройки. Кроме того, градостроительное зонирование призвано сделать процесс застройки более прозрачным для населения и застройщиков, привлечь дополнительные инвестиции в строительство, снизить издержки и устранить административные барьеры в строительстве.

Статья 4. Территориальные зоны

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Границы территориальных зон устанавливаются в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса РФ.

В графическом материале Правил выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования.

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

Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

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

2. Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются несколько основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

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

4. Перевод жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. К объектам градостроительных отношений относятся разные виды объектов капитального строительства. Также, к объектам градостроительных отношений следует отнести различные территории: территорию Российской Федерации, территории

субъектов РФ, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, микрорайоны, кварталы, земельные участки.

2. К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

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

4. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

- Администрация городского округа Подольск обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в средствах массовой информации муниципального района;
- помещения Правил на официальном сайте муниципального района в сети

«Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах местного самоуправления, уполномоченных в области градостроительной деятельности, земельно-имущественных отношений, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;

предоставления уполномоченным органом физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам) при соблюдении режимных мероприятий.

В соответствии с действующим законодательством указанные услуги оказываются бесплатно.

Согласование частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов необходимо при разработке градостроительных проектов и предусматривает изменение условий использования земельных участков и объектов капитального строительства. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

Выявление мнения населения должны быть обязательными в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;
- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (газопроводы, котельные, дороги, и т.д.);
- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;
- глава городского округа Подольск;
- депутаты Совета депутатов городского округа Подольск;
- инициативные группы граждан и общественных организаций.

Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся владельцами земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

Петиционные листы, предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства направляются на рассмотрение соответствии с действующим законодательством.

Мнения граждан по указанным вопросам выявляются с помощью проведения публичных слушаний по проектной документации.

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

Форма согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяются в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, органы местного самоуправления городского округа Подольск участвуют в регулировании землепользования и застройки территории земельных участков с кадастровыми номерами 50:55:0030201:39 И 50:55:0030204:876 общей площадью 2,56 га в соответствии с Законом Московской области № 106/ 2014- ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области № 107/2014- ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г N 1182/51 "Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области", настоящими Правилами.

В соответствии с действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа Подольск, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

2) органами исполнительной власти Московской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения;

3) органами местного самоуправления городского округа Подольск в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов местного значения;

4) органами местного самоуправления городского округа Подольск в случаях, если необходимо совершенствовать порядок землепользования и застройки на соответствующих территориях сельского поселения;

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

строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки определен постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1182/51.

Статья 9. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами

Регулирование землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными законодательными и нормативными правовыми актами в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Московской области.

Действие порядка использования Правил землепользования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, распространяется на реконструкцию и новое строительство объектов кроме случаев:

а) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

б) проведения переустройства, перепланировки и переоборудования помещений;

в) проведения работ по благоустройству территории прилегающей к объектам капитального строительства.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными исполнительными органами государственной власти на основе законодательства Российской Федерации и Московской области.

Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории обеспечивается в соответствии с действующим законодательством:

а) при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

б) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) при выдаче разрешений на строительство;

г) при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

д) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

е) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

ж) при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

з) при проверке документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

к) при утверждении документации по планировке территории, при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков,

и) при определении градостроительных условий использования земельных участков при их выделении из состава муниципальных земель;

к) при установлении публичных сервитутов

Статья 10. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

Использование и застройка земельных участков на территориях, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования таких объектов.

Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

а) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

б) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних земельных участков и объектов капитального строительства.

Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и требований, указанных в статьях 16 и 17 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 11. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

Реконструкция указанных выше объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в статье 14 Правил.

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

В случае если использование указанных выше в разделе 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.

Статья 12. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

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

б) в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования,

в) в отношении территорий, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

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

Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в статье 42, может допускаться размещение следующих объектов:

а) инфраструктуры общественного транспорта (остановок и стоянок общественного транспорта, диспетчерских пунктов и т.д.);

б) автозаправочных станций;

в) попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания) во временных строениях и сооружениях.

Режим использования и застройки территорий городского округа Подольск, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании соответствующих земельных участков (в том числе, градостроительными планами), подготавливаемыми в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.

Статья 13. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа Подольск осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в городского округа Подольск.

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

Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении Администрации городского округа Подольск системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством.

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

Статья 14. Отклонение от предельных разрешенных параметров строительства или реконструкции объектов капитального строительства

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области (далее - разрешение) осуществляет Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области (далее - уполномоченный орган).

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направляют заявление о предоставлении разрешения по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области через уполномоченный орган.

3. Порядок предоставления разрешения утвержден постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1194/51 «Об утверждении Положения о порядке предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области и Положения о порядке предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства на территории Московской области и о внесении изменений в Положение о Градостроительном Совете Московской области».

4. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель муниципального образования

1. Государственный земельный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти согласно их компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

3. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляющими предоставление земельных участков, решений, затрагивающих предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

4. Производственный земельный контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.

5. Лицо, использующее земельный участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в уполномоченный орган государственного земельного надзора или уполномоченный орган муниципального земельного контроля в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Статья 16. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если:

а) применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности.

4. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования с соблюдением установленных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

5. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области (далее -

разрешение на условно разрешенный вид использования) предоставляет Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области по соответствующим муниципальным образованиям через Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.

3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования утвержден Постановлением Правительства Московской области №1194/51 от 30.12.2014 № 1194/51 «Об утверждении Положения о порядке предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области и Положения о порядке предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области и о внесении изменений в Положение о Градостроительном Совете Московской области».

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

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 18. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации).

2. К документации по планировке территории относятся:

- 1) проекты планировки территории;
- 2) проекты межевания территории;
- 3) градостроительные планы земельных участков.

3. Состав, порядок получения решения о подготовке документации по планировке территории, согласований и утверждения документации по планировке территории Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц, утверждены постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. №1197/52.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

6. Основанием для подготовки документации по планировке территории является правовой акт Министерства строительного комплекса Московской области (далее - Министерство) о подготовке документации по планировке территории с указанием адресного ориентира территории, целей ее использования, физического или юридического лица, осуществляющего подготовку документации по планировке территории в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или правовой акт органа местного самоуправления муниципальных образований Московской области о подготовке документации по планировке территории, выпущенный до 1 января 2015 года.

7. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, с учетом их интеграции в планировочную структуру, прилегающей территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

8. Проект планировки территории подготавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области, генеральными планами, правилами землепользования и застройки, требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Московской области (без учета указанных документов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации), с учетом схем территориального планирования Российской Федерации, схем территориального планирования Московской области, схем территориального планирования муниципальных районов Московской области.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

10. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Подготовка проекта межевания территории в виде отдельного документа может осуществляться применительно к территории, на которую утвержден проект планировки территории, или к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

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

Порядок подготовки, утверждения и выдачи градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа определяется Правительством Московской области.

12. Требования о необходимости разработки проекта межевания территории в составе проекта планировки территории, а также о подготовке градостроительных планов земельных участков в составе проекта межевания территории указываются в правовом акте Министерства о подготовке документации по планировке территории.

13. Подготовленная и согласованная в соответствии с настоящим Положением документация по планировке территории утверждается правовым актом Министерства.

Глава 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 19. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила проводятся в порядке, предусмотренном Порядком подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального образования Московской области, орган местного самоуправления муниципального образования Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 №1182/51.

2. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области осуществляет подготовку проекта решения о внесении изменений в правила землепользования.

3. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования, схеме территориального планирования муниципального района, возникшие в результате внесения изменений в генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района;

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

4. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области направляются:

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

2) центральными исполнительными органами государственной власти Московской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

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

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

Статья 20. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила

1. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области обеспечивает подготовку проекта заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения о рассмотрении предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки (далее - проект заключения) в течение 8 календарных дней со дня поступления данных предложений в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области и направления проекта данного заключения в Комиссию.

2. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области обеспечивает направление поступивших предложений в орган местного самоуправления муниципального образования, применительно к территории которого поступили предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования в течение 3 календарных дней со дня поступления предложений в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области.

3. Рекомендации органа местного самоуправления муниципального образования на поступившие предложения направляются в уполномоченный орган в течение 5 календарных дней со дня поступления материалов в орган местного самоуправления муниципального образования.

4. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в течение 3 календарных дней со дня истечения срока, установленного пунктом 3 настоящих Правил, обеспечивает направление рекомендаций органа местного самоуправления муниципального образования о внесении изменений в правила землепользования и застройки и проект заключения на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области.

5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области рассматривает проект заключения, рекомендации органа местного самоуправления муниципального образования о внесении изменений в правила землепользования и застройки и в течение 10 календарных дней со дня получения материалов, указанных в пункте 4 настоящих Правил направляет протокол заседания Комиссии в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области для подготовки заключения о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в течении 5 календарных дней.

6. Заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения подлежит рассмотрению на заседании Градостроительного совета Московской области в течение 10 календарных дней со дня поступления соответствующего заключения в Градостроительный совет Московской области от уполномоченного органа.

7. Со дня поступления протокола заседания Градостроительного совета Московской области уполномоченный орган в течение 5 календарных дней обеспечивает подготовку решения о подготовке проекта о внесении изменения в правила

землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию указанного решения заявителю.

Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 21. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

2. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей муниципального образования в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

3. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

4. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав городского округа, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

5. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 22. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки

1. Подготовку решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в орган местного самоуправления муниципального образования для организации и проведения публичных слушаний обеспечивает Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в течение 10 календарных дней со

дня подписания протокола заседания градостроительного совета Московской области об одобрении проекта правил землепользования и застройки.

2. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц

3. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

4. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки орган местного самоуправления направляет в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в течении 5 календарных дней со дня получения материалов, указанных в пункте 4 ст. 21 настоящих Правил, направляет проект правил землепользования и застройки, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил и землепользования и застройки Московской области.

Статья 23. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Извещение соответствующего органа местного самоуправления муниципального образования о необходимости организации и проведения публичных слушаний, в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение) обеспечивает Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области течение 2 календарных дней со дня поступления заявления.

2. Орган местного самоуправления муниципального образования не позднее 10 календарных дней со дня поступления заявления Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования застройки Московской области о предоставлении разрешения извещает заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний и проводит публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний определенным уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской

области для подготовки проекта рекомендаций по предоставлению разрешения или об отказе в предоставлении разрешения, с указанием причин принятия такого решения.

Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Извещение соответствующего органа местного самоуправления муниципального образования о необходимости организации и проведения публичных слушаний, в связи с поступлением заявления на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования обеспечивает Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области течение 2 календарных дней со дня поступления заявления.

2. Орган местного самоуправления муниципального образования не позднее 10 календарных дней со дня поступления заявления Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования застройки Московской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования извещает заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний и проводит публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний, определенным уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Статья 25. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся в порядке, предусмотренном Порядком подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки сельского поселения на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления сельского поселения Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 №1182/51.

Статья 26. Проведение публичных слушаний для рассмотрения документации по планировке территории

1. В случае положительного рассмотрения на Межведомственной комиссии Градостроительного совета Московской области по вопросам градостроительной деятельности документации по планировке территории в срок не более 3 (трех) дней Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области направляет

копии документов в органы местного самоуправления для рассмотрения документации по планировке территории на публичных слушаниях в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке.

2. Органы местно самоуправления обеспечивают проведение публичных слушаний в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и направляют в Главное управление архитектуры и градостроительства заверенные копии заключения о результатах публичных слушаний, протокола публичных слушаний, правовых актов, официальных публикаций в средствах массовой информации, а также иную информацию, касающуюся проведения публичных слушаний, в срок не более 5 (пяти) дней с даты официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Глава 7. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 27. Регулирование использования земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется земельным и лесным законодательством.

2. Порядок использования земель, покрытых поверхностными водами, регулируется земельным и водным законодательством.

3. Порядок использования земель особо охраняемых природных территорий регулируется земельным законодательством и законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 28. Регулирование использования земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. Использование земельных участков:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;

- предоставленных для добычи полезных ископаемых;

на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Московской области или

уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 29. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена

1. Предоставление земельных участков для строительства, в том числе для жилищного строительства, из земель, находящихся в муниципальной собственности, и из земель, собственность на которые не разграничена, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 30. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд городского округа

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются земельным и гражданским законодательством

Статья 31. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК

Статья 32. Описание карты градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования разработана в масштабе 1:2 000.
2. На карте градостроительного зонирования отображены:
 - топографическая основа;
 - границы территориальных зон;
 - земли лесного фонда, водных объектов (для которых градостроительные регламенты не устанавливаются);
 - условные обозначения.

Статья 33. Описание карты зон с особыми условиями использования территории

1. Карта зон с особыми условиями использования территории разработана в масштабе 1:2 000.
2. На карте с особыми условиями использования территории отображены:
 - топографическая основа;
 - зоны с особыми условиями использования территории;
 - условные обозначения.

Карта градостроительного зонирования территории и карта зон с особыми условиями использования территории представлены отдельно.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 34. Перечень территориальных зон

В правилах землепользования и застройки, утвержденных решением Совета депутатов городского округа Подольск Московской области №48/7 от 16.02.2010 применительно к части территории общей площадью 2,56 га, включающей в себя участки с кадастровыми номерами 50:55:0030201:39 и 50:55:0030204:876 установлены следующие зоны:

- Р-1 Зона городских парков, скверов, садов, бульваров
- ОЖ Зона общественно-жилого назначения
- Ж-1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами

В рамках проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Подольск Московской области применительно к части территории общей площадью 2,56 га, включающей в себя участки с кадастровыми номерами 50:55:0030201:39 и 50:55:0030204:876» введена зона **О-1-Р** и установлены регламенты. Настоящий проект внесения изменений в ПЗЗ корректирует регламенты в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709)

Правилами устанавливаются градостроительные регламенты для территориальной зоны О-1-Р:

Условный код на карте Градостроительного зонирования	Наименование территориальных зон
Общественно-деловые зоны	
О-1-Р	Зона делового, общественного, коммерческого и рекреационного назначения

Статья 35. Общие сведения о градостроительных регламентах

1. Градостроительный регламент устанавливается в пределах границ соответствующей территориальной зоны и включает в себя:

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

– основные виды разрешенного использования;

– условно разрешенные виды использования;

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

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно. Не допускается выбор вспомогательного вида использования земельного участка без одновременного осуществления основного вида разрешенного использования данного земельного участка.

4. Условно разрешенный вид использования требует получения разрешения согласно процедуре, изложенной в статье 16 настоящих Правил.

5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требует получения разрешения согласно процедуре, изложенной в статье 13 настоящих Правил.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены в Правилах в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540.

7. Включаемые в описание градостроительных регламентов показатели имеют следующие определения: плотность застройки – суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, выраженная в квадратных метрах, приходящаяся на один гектар территории жилого района, выраженное в процентах; коэффициент застройки земельного участка - отношение территории, застроенной жилыми домами, к территории земельного участка; этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма всех надземных этажей, включая технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на два метра.

8. На земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования (ограниченных от других территорий муниципального образования красными линиями), действие градостроительного регламента не распространяется.

9. На территориях общего пользования могут размещаться строения и сооружения, необходимые для эксплуатации инженерных коммуникаций, а также некапитальные строения, предназначенные для обслуживания пассажиров и пешеходов.

10. Приватизация участков, расположенных на территориях общего пользования запрещается.

Статья 36. Градостроительные регламенты зоны обслуживания и деловой активности местного значения

О-1-Р – Зона делового, общественного, коммерческого и рекреационного назначения

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в	5.1

	том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
--	---	--

Вспомогательные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации)	3.5

	специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
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	4.9

Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

Условно-разрешенные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельное количество этажей/ предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка) указаны на карте градостроительного зонирования и применяются в случаях, если национальными стандартами и сводами правил, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами не предусмотрены более строгие требования к предельным параметрам.

	Наименование вида использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
		Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Плотность застройки	Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков
	Подзона О-1-р 3 этажа	3 (без учета технического этажа и подземной части);	50%	40 тыс.кв.м./га	25 кв.м	150000 кв.м	1 м.
	Подзона О-1-р 4 этажа	4 (без учета технического этажа и подземной части);	85%	70 тыс.кв.м./га	25 кв.м	150000 кв.м	1 м.

Иные показатели по параметрам застройки зоны О-1-Р: радиусы обслуживания организациями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Статья 37. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются:

- градостроительными регламентами настоящих Правил (в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции);
- техническими регламентами;
- иными обязательными к исполнению требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области, нормативными правовыми актами городского округа Подольск.

2. Градостроительная и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования территорий осуществляются:

- 1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством;
- 2) с соблюдением требований градостроительных регламентов правил землепользования и застройки, содержащих указание на виды деятельности, осуществление которых не запрещено или не ограничено применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;
- 3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

3. В случае расположения земельного участка (части земельного участка) в зоне с особыми условиями использования территорий, ограничения использования земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Границы зон с особым режимом использования либо прямо определяются в нормативных правовых актах Российской Федерации посредством указания на величину их отступа от конкретного объекта, либо устанавливаются при разработке специальных проектов границ таких зон. Границы устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии со специальными регламентами. В отношении некоторых зон границы определяются указанием на определенное расстояние (как правило, в метрах) от охраняемого объекта либо объекта, от которого требуется охрана. В отношении же, например, санитарно-защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) границы устанавливаются в результате разработки проекта границ таких зон.

4. При разработке документации по планировке территории, границы зон с особыми условиями использования территории должны быть учтены и уточнены в соответствии с масштабом проектирования.

5. На проектируемой территории установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранные зоны
 - прибрежная защитная полоса
 - территории историко-культурного назначения
 - памятники археологии
 - зоны регулирования застройки
 - зоны охраняемого природного ландшафта
 - транзитная природная территория
 - зона затопления
-

- границы зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения, определенные в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

- границы санитарно-защитной зоны месторождений полезных ископаемых, определенные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и классификация предприятий, сооружений и других объектов».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос

Водоохранные зоны (включая прибрежные защитные полосы);

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Водоохранные зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов объектов живого и растительного мира. Водоохранной зоной является территория, прилегающая к береговой линии реки, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы на территории, для которых выделяются дополнительные ограничения.

В границах водоохранных зон запрещается использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны реки Москвы устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. в зависимости от протяженности реки от истока и составляет 200 м.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега

водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной

ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

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

Водный кодекс Российской Федерации;

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5 «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

СП 2.1.5.1059-01.2.1.5 «Водоотведение населенных мест. Санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

(Абзац дополнительно включен с 22 января 2015 года Федеральным законом от 22 октября 2014 года N 315-ФЗ)

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

(Абзац дополнительно включен с 22 января 2015 года Федеральным законом от 22 октября 2014 года N 315-ФЗ)

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

(Абзац дополнительно включен с 22 января 2015 года Федеральным законом от 22 октября 2014 года N 315-ФЗ)

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

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

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

Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. (Пункт в редакции, введенной в действие с 22 января 2015 года Федеральным законом от 22 октября 2014 года N 315-ФЗ.

4. Порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пункт в редакции, введенной в действие с 22 января 2015 года Федеральным законом от 22 октября 2014 года N 315-ФЗ.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах особо охраняемых природных территорий:

Определяются в соответствии с:

Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», статья 2, пункт 10;

Постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон»

Охранные зоны создаются для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах.

Земельные участки, которые включены в границы охранной зоны, у собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для таких земельных участков особого правового режима.

- Режим охранной зоны устанавливается положением об охранной зоне конкретного государственного природного заповедника, национального парка, природного парка или памятника природы, утверждаемым органом государственной власти, принимающим решение о ее создании.

- В границах охранных зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы государственного природного заповедника, национального парка, природного парка или памятника природы.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления

Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1;
Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

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 хранения и захоронения радиоактивных отходов;

(в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

4. Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 - 27 настоящего Кодекса.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Определяются в соответствии СанПиН 2.1.4.1110-02.

Мероприятия предусматриваются для каждого пояса ЗСО в соответствии с его назначением. Они могут быть единовременными, осуществляемыми до начала эксплуатации водозабора, либо постоянными режимного характера.

Объем основных мероприятий на территории ЗСО при наличии соответствующего обоснования должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО.

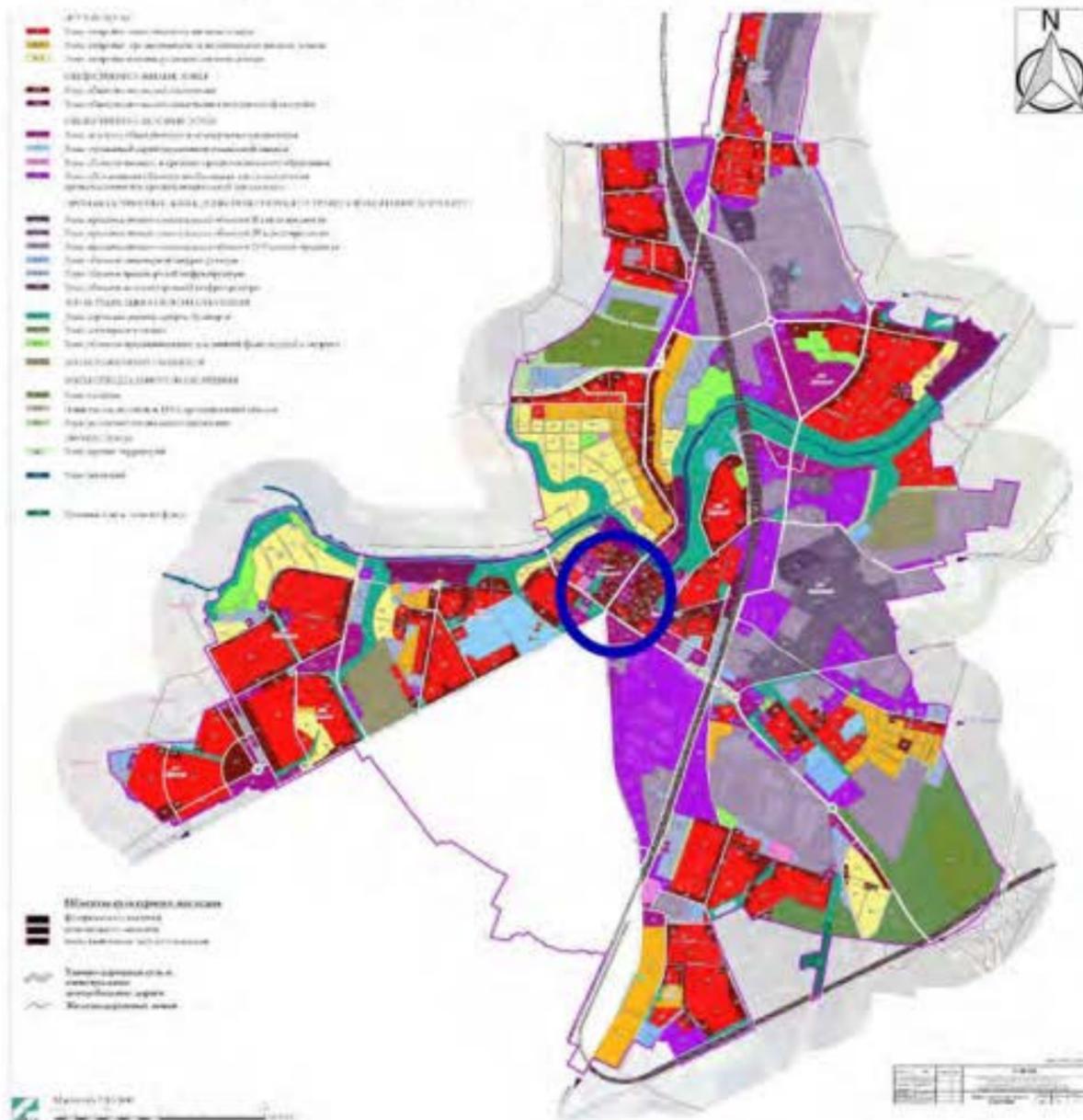
Приложение 1. Ведомость координат поворотных точек границ зоны

номер	x	y
1	433744.77	2190817.64
2	433736.81	2190834.88
3	433730.59	2190847.18
4	433717.08	2190869.18
5	433699.64	2190887.05
6	433686.84	2190900.84
7	433675.2	2190912.46
8	433667.24	2190920.4
9	433642.27	2190942.08
10	433635.25	2190942.6
11	433567.89	2190988.58
12	433523.71	2191016.46
13	433477.89	2191045.46
14	433474.61	2191041.96
15	433468.34	2191050.05
16	433450.15	2191035.47
17	433452.35	2191032.49
18	433468.34	2191010.87
19	433473.8	2191003.46
20	433474.39	2191001.58
21	433474.34	2190999.48
22	433474.91	2190998.78
23	433479	2190993.91
24	433486.93	2190984.84
25	433497.78	2190971.46
26	433478.12	2190957.33
27	433475.93	2190957.1

28	433474.06	2190955.8
29	433489.7	2190935.95
30	433495.89	2190928.03
31	433499.56	2190923.33
32	433508.25	2190911.23
33	433524.53	2190889.63
34	433526.53	2190891.21
35	433528.02	2190889.17
36	433527.72	2190888.43
37	433529.28	2190886.17
38	433530.14	2190886.8
39	433534.3	2190889.56
40	433556.32	2190906.31
41	433567.01	2190914.46
42	433575.74	2190904.81
43	433569.12	2190899
44	433574.3	2190891.73
45	433587.92	2190872.82
46	433585.78	2190871.28
47	433586.11	2190871.13
48	433600.94	2190851.71
49	433609.23	2190840.41
50	433638.51	2190858.48
51	433672.48	2190811.04
52	433690.69	2190785.92
53	433715.8	2190803.9
54	433719.28	2190813.28
55	433729.81	2190809.72

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Карта градостроительного зонирования в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Подольск Московской области, утвержденными решением Совета депутатов №48/7 от 16.02.2010.



Фрагмент карты градостроительного зонирования (Существующее землепользование)



Условные обозначения

- Граница разработки
- Границы кадастровых участков

Территориальные зоны

- Зоны городских парков, скверов, бульваров
- Зоны общественно-жилого назначения
- Зоны застройки многоквартирными жилыми домами
- Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
- Зоны делового, общественного и коммерческого назначения
- Зоны акваторий
- Зоны объектов транспортной инфраструктуры
- Зоны общественно-жилого назначения в исторической застройке

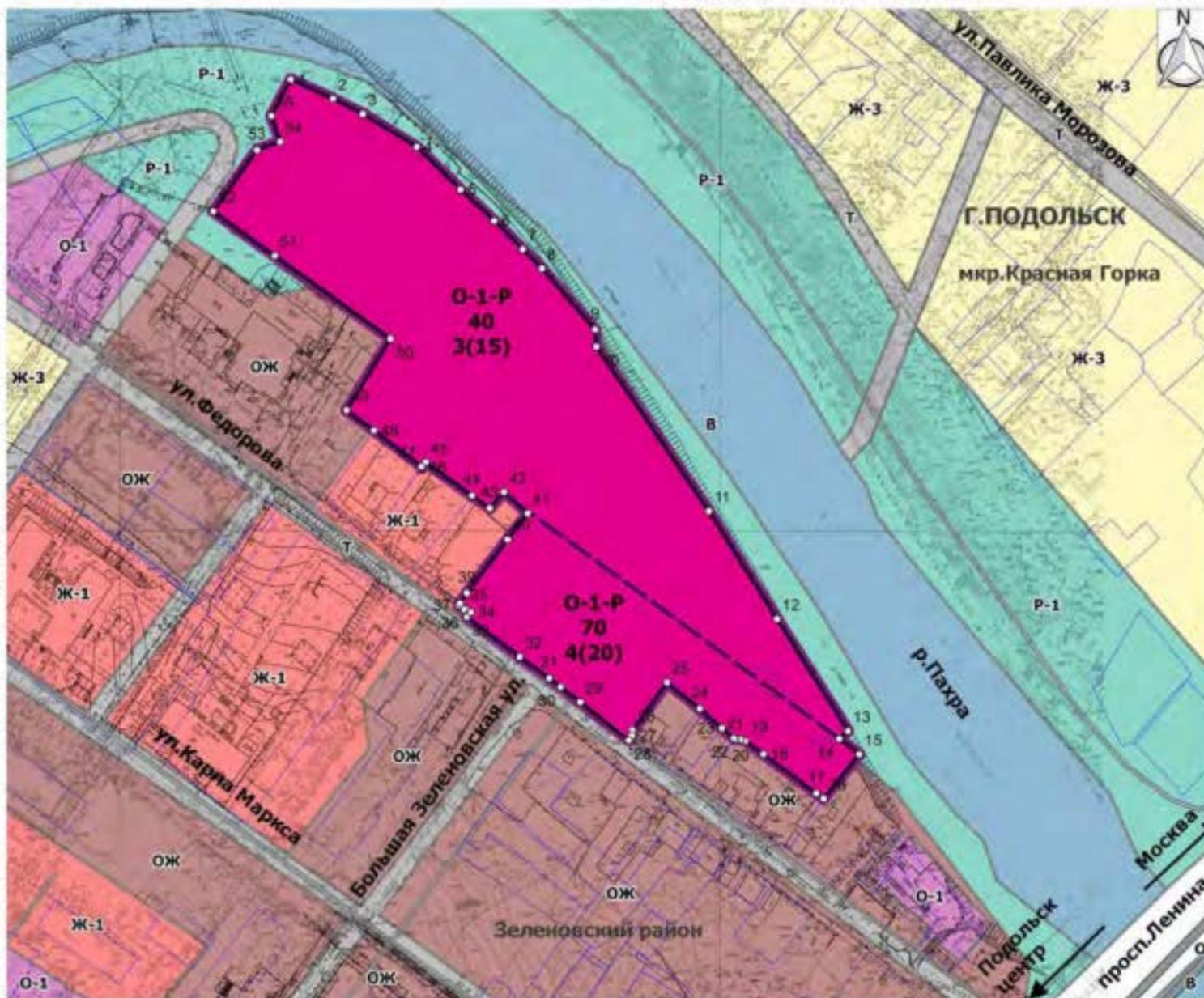
○ местоположение территории

Договор № 10-10/3-16-П					
Проект о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул.Б.Серпуховская, граница города, ул.Вишневая, граница города» в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Ген.директор		Акопятов Д.А.			
Нач.отдела		Ланцов Д.В.			
Отв.исполнит.		Горелова М.С.			
Карта существующего землепользования					Страница
					Лист
					Листов
Масштаб 1:5 000					ПРОЕКТ '18

Проект о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул.Б.Серпуховская, граница города, ул.Вишневая, граница города» в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р

Карта градостроительного зонирования

номер	X	Y
1	433744.77	219002.54
2	433756.01	219004.89
3	433756.99	219007.13
4	433717.08	219009.10
5	433699.64	219007.05
6	433696.84	219000.84
7	433675.2	219002.46
8	433607.24	219003.4
9	433642.27	219042.08
10	433335.25	2190092.6
11	433567.89	2190088.59
12	433523.71	2191056.86
13	433477.88	2191043.46
14	433474.62	2191041.36
15	433468.34	2191030.05
16	433450.15	2191025.47
17	433432.35	2191032.49
18	433468.34	2191050.87
19	433473.8	2191003.46
20	433474.38	2191001.58
21	433474.34	2190999.81
22	433474.91	2190998.78
23	433479	2190993.91
24	433466.93	2190994.84
25	433497.78	2190971.46
26	433478.12	2190987.33
27	433475.93	2190987.1
28	433474.06	2190985.8
29	433488.7	2190933.95
30	433495.89	2190928.03
31	433499.58	2190913.33
32	433506.25	2190911.23
33	433524.53	2190899.03
34	433526.53	2190891.21
35	433528.03	2190889.17
36	433527.72	2190888.43
37	433529.28	2190886.17
38	433538.14	2190886.8
39	433534.2	2190889.56
40	433556.32	2190906.31
41	433567.88	2190904.46
42	433575.74	2190904.81
43	433569.12	2190899
44	433574.3	2190896.73
45	433587.92	2190872.82
46	433585.78	2190871.29
47	433586.11	2190871.83
48	433600.94	2190851.71
49	433609.23	2190840.41
50	433628.51	2190838.49
51	433672.48	2190811.04
52	433690.69	2190793.82
53	433715.8	2190800.9
54	433719.28	2190803.28
55	433729.81	2190809.72



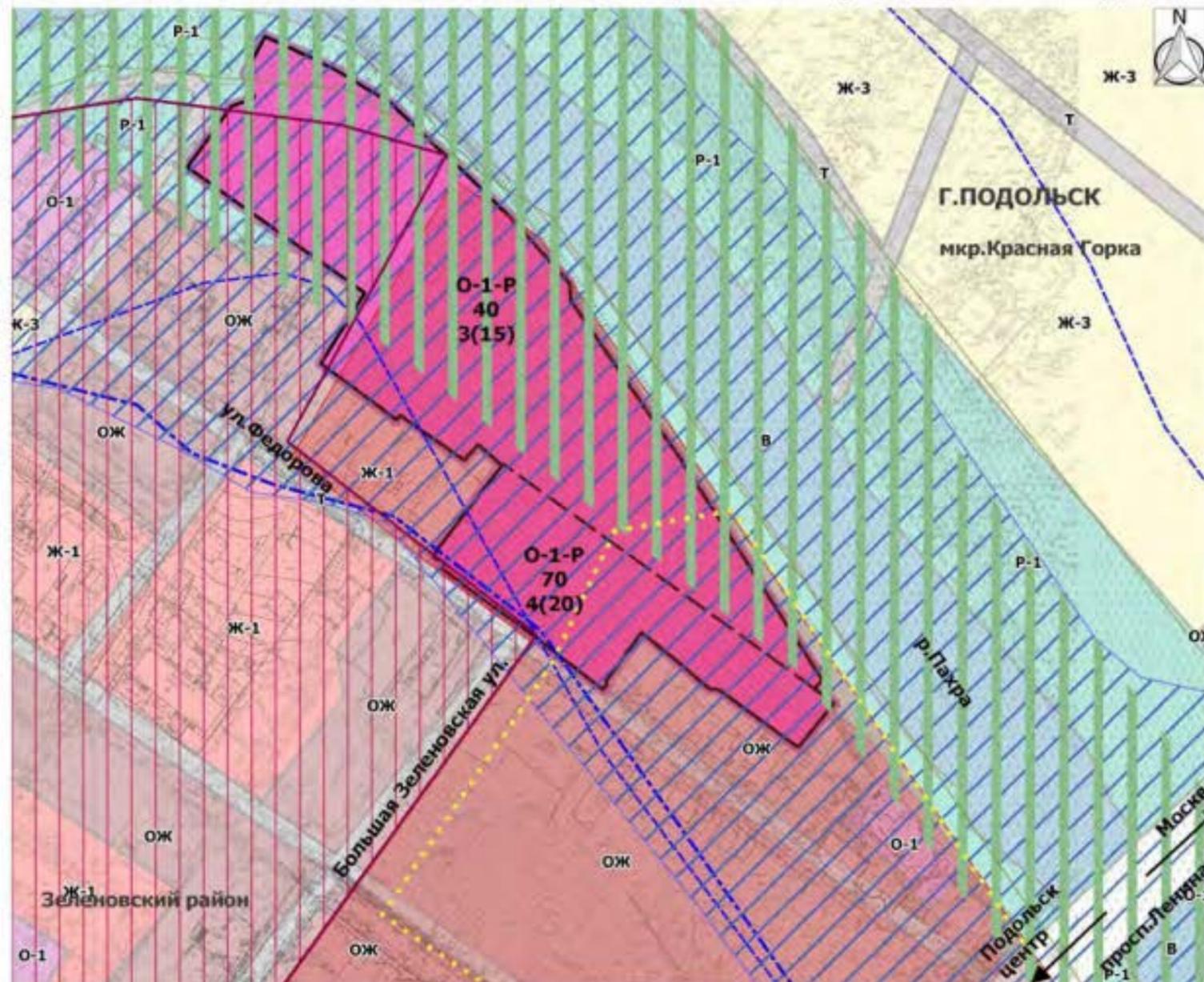
Условные обозначения

- граница разработки
- границы кадастровых участков
- Территориальные зоны существующие**
- Р-1** зоны городских парков, скверов, бульваров
- ОЖ** зоны общественно-жилого назначения
- Ж-1** зоны застройки многоквартирными жилыми домами
- Ж-3** зоны застройки индивидуальными жилыми домами
- О-1** зоны делового, общественного и коммерческого назначения
- В** зоны акваторий
- Т** зоны объектов транспортной инфраструктуры
- ОИ** зоны общественно-жилого назначения в исторической застройке
- проектные**
- О-1-Р** зона делового, общественного и коммерческого назначения
- подзоны
- О-1-Р вид территориальной зоны
- 70 предельная плотность
- 3(15) предельная этажность (в этажах(в метрах))

					Договор № 10-10/3-16-П				
					Проект о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул.Б.Серпуховская, граница города, ул.Вишневая, граница города» в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Карта градостроительного зонирования	Стадия	Лист	Листов
								1	1
Гендиректор				Ахметьев Д.А.			Масштаб 1:2 000	ПРОЕКТ '18	
Нач.отдела				Ланцев Д.В.					
Отв.исполнит.				Горелова М.С.					

Проект о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул.Б.Серпуховская, граница города, ул.Вишневая, граница города» в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р

Карта зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения

граница разработки

Территориальные зоны. Проектные

зона делового, общественного и коммерческого назначения

подзоны

О-1-Р вид территориальной зоны
70 предельная плотность
3(15) предельная этажность (в этажах(в метрах))

Зоны с особыми условиями использования территорий

- зоны охраняемого природного ландшафта
- территории историко-культурного назначения
- памятники археологии
- транзитная природная территория
- зоны затопления
- прибрежная защитная полоса
- водоохранная зона
- зоны регулирования застройки

Договор № 10-10/3-16-П							
Проект о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» в границах улиц: проспект Юных Ленинцев, Рязановское шоссе, граница города, ул. Кирова, ул.Б.Серпуховская, граница города, ул.Вишневая, граница города» в части отнесения территории общей площадью 25481 кв.м, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0030204:876 и 50:55:0030201:39, к территориальной зоне О-1-р							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Гендиректор	Ахметьев Д.А.						
Нач.отдела	Ланцов Д.В.						
Отв.исполнит.	Горелова М.С.						
Карта зон с особыми условиями использования территории					Стадия	Лист	Листов
						1	1
Масштаб 1:2 000					ПРОЕКТ'18		