

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗАРАЙСК МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО
ОКРУГА ЗАРАЙСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
Статья 1. Общие положения	5
Статья 2. Назначение и содержание Правил	5
Статья 3. Порядок установления территориальных зон	6
Статья 3.1. Территории пересечения государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости	8
Статья 4. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
Статья 4.1. Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Кремля, XVI в."	20
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ.....	30
Статья 5. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления городского округа и уполномоченными Правительством Московской области центральными исполнительными органами государственной власти Московской области	30
Статья 6. Полномочия уполномоченных Правительством Московской области центральных исполнительных органов государственной власти Московской области	30
Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа.....	34
Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области	35
Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа.....	36
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	37
Статья 10. Общие положения о градостроительном регламенте.....	37
Статья 11. Состав градостроительного регламента	38
Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам.....	41
Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	41
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	42

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	44
Статья 16. Градостроительный план земельного участка.....	45
Статья 17. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	46
ГЛАВА 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	48
Статья 18. Общие положения по документации по планировке территории	48
Статья 19. Комплексное и устойчивое развитие территории	50
ГЛАВА 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	54
Статья 20. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки	54
Статья 21. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план.....	55
Статья 22. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила	56
Статья 23. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории	56
Статья 24. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	57
Статья 25. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	58
ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.....	60
Статья 26. Основания для внесения изменений в Правила.....	60
Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила.....	60
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	63

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки городского округа Зарайск Московской области (далее – Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, 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», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, на основании Устава городского округа Зарайск Московской области (далее – городской округ), муниципальных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане городского округа (далее – генеральный план), результатов общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 418 и Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29.07.2010 город Зарайск, находящийся в границах городского округа Зарайск, утвержден в перечне исторических поселений федерального значения.

3. Проект Правил подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Документ, подтверждающий согласование проекта Правил с федеральным органом, указанным в настоящем пункте является обязательным приложением к проекту Правил.

4. Правила подготовлены применительно к части территории городского округа, за исключением территорий земель лесного фонда (часть территории городского округа).

Границы части территории городского округа, применительно к которой подготовлены Правила, установлены границами территориальных зон, определенных на карте градостроительного зонирования (часть II Правил).

5. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

6. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее – официальное опубликование), и размещению на официальном сайте городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт городского округа).

7. Утвержденная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации документация по планировке территории, градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, являются действительными.

Статья 2. Назначение и содержание Правил

1. Правила разработаны в целях:
 - создания условий для устойчивого развития территории городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территории городского округа;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

2. Правила включают в себя:

2.1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений (часть I Правил), содержащий положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления (иными уполномоченными органами);
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории;
- о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в настоящие Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2.2. Карту (карты) градостроительного зонирования (часть II Правил). На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторического поселения федерального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

Границы территории и предмет охраны исторического поселения федерального значения город Зарайск Московской области утверждены приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2015 № 2475.

- Карту (карты) градостроительного зонирования с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия.

2.3. Градостроительные регламенты (часть III Правил).

2.4. Приложение «Сведения о границах территориальных зон», содержащее графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

3. Правилами в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечена возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

Статья 3. Порядок установления территориальных зон

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. Территориальные зоны, определенные в результате градостроительного зонирования на территории городского округа, отображены на карте градостроительного

зонирования. Границы территориальных зон (характерные точки), отображенные на карте градостроительного зонирования, установлены с точностью 5 метров (с учетом масштаба карты 1:10000) в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 01.03.2016 №90.

Для земельных участков в пределах территориальных зон, границы которых установлены с учетом функциональных зон, определенных генеральным планом без учета принципа деления земель по целевому назначению на категории, границы таких территориальных зон и градостроительные регламенты считаются установленными после изменения категории земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

3. На карте градостроительного зонирования установлены границы территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. На карте градостроительного зонирования отображены границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа.

5. В состав графической части Правил входит карта (карты) с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

6. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения.

7. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах городского округа;
- границам городского округа;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

8. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

9. Карта (карты) градостроительного зонирования применяется одновременно с картой (картами) с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия.

10. Правилами для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков установлен градостроительный регламент.

Статья 3.1. Территории пересечения государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости

На карте градостроительного зонирования отображены территории пересечения государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости. При наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны.

Статья 4. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. На карте с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, входящей в состав графических материалов Правил, в соответствии с законодательством Российской Федерации могут отображаться следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

№ п/п	Вид зоны	Основание
1	зоны охраны объектов культурного наследия	<p>Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34; постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») (далее – ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ);</p> <p>Постановление Правительства Московской области от 28.12.2017 № 1150/46 "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Кремля, XVI в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Музейная, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 20.03.2017 N 45PB-104 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Кремля, XVI в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Музейная";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 20.03.2017 N 45PB-99 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом, в котором жил поэт-революционер Г.А. Мачтет, перв. пол. XIX в., 1891-1895 гг.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Советская, дом 22/29";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного</p>

	<p>наследия Московской области от 31.03.2017 N 45PB-149 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Флигель жилой, нач. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Ленинская, дом 10";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 31.03.2017 N 45PB-153 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом жилой, кон. XVII в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Первомайская, дом 45";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 10.05.2017 N 45PB-227 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Иванова, кон. XVIII - XIX вв.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Карла Маркса, дом 42";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 10.05.2017 N 45PB-229 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Гостиный двор, конец XVIII в., XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, площадь Революции";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-231 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Ланина, 1-я пол. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Низовая, дом 10/25";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-232 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Локтева, кон. XVIII - нач. XIX вв.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Карла Маркса, дом 33/19";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-233 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом жилой, кон.</p>
--	--

	<p>XVIII-XIX вв.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Дзержинского, дом 64";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-234 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Здание городского казначейства, 1-я пол. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Карла Маркса, дом 2/6";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-237 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Здание городской управы, XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Карла Маркса, дом 49/11";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-239 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба, XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Карла Маркса, дом 36, дом 38";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-240 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба, нач. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Первомайская, дом 26/5";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-243 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Башня водонапорная, 1914 г.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Красноармейская";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-245 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом священника, сер. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Дзержинского, дом 65";</p>
--	---

	<p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-246 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Типицина, перв. пол. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Первомайская, дом 20";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-248 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Ярцева, кон. XVIII в., XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Красноармейская, дом 35/8";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-249 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой, нач. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица 25-летия Победы, дом 21";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-250 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой, перв. пол. XIX в., вт. пол. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Дзержинского, дом 51";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-251 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой, перв. четв. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Красноармейская, дом 45";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-252 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой, перв. пол. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Первомайская, дом 33";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45PB-253 "Об утверждении границы территории и режима</p>
--	---

	<p>использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой, нач. XIX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Советская, дом 17/56";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45РВ-260 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Церковь Казанской иконы Божией Матери, нач. XX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Мерецкова, дом 3";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45РВ-261 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Церковь Николая Чудотворца, нач. XX в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Карла Маркса, дом 4";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45РВ-262 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Церковь Троицкая, 1786 г.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, площадь Революции, строение 2";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.05.2017 N 45РВ-265 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание Зарайского земства, 1910 г.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Советская, дом 23";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 18.05.2017 N 45РВ-276 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дача А. Редерс, нач. XX в.: парк", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Первомайская, парк имени С.М. Кирова";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 14.11.2016 N 46РВ-312 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Церковь</p>
--	---

		<p>Ильинская, 1835 г.", расположенного по адресу: Московская область, Зарайский муниципальный район, городское поселение Зарайск, город Зарайск, улица Красноармейская, дом 36а";</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 16.04.2010 N 136-Р (ред. от 10.12.2012) "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения - усадьбы "Даровое", в которой прошли детские годы писателя Достоевского Федора Михайловича, в деревне Даровое сельского поселения Струппенское Зарайского муниципального района Московской области";</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 10.12.2012 N 305-Р "О внесении изменений в распоряжение Министерства культуры Московской области от 16.04.2010 N 136-Р "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения - усадьбы "Даровое", в которой прошли детские годы писателя Достоевского Федора Михайловича, в деревне Даровое сельского поселения Струппенское Зарайского муниципального района Московской области";</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 18.02.2014 №25-Р «Об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения – «Дом .в котором в 1864 году родилась и в 1927 году умерла Голубкина Анна Семеновна», расположенного в городе Зарайске городского поселения Зарайск Зарайского муниципального района Московской области;</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 12.05.2010 N 155-Р (ред. от 29.03.2011) "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения - Духосошественской церкви, связанной с семьей Достоевских, и кладбища, где похоронен отец писателя, в деревне Моногарово сельского поселения Струппенское Зарайского муниципального района Московской области".</p>
2	защитная зона объекта культурного наследия	<p>Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34.1</p>

3	охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особым условиям использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особым условиям использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»); Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особым условиям использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
4	охранная зона железных дорог	Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ); Приказ Минтранса России от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»
5	придорожные полосы автомобильных дорог	Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 26; Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
6	охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», статья 28; Правила охраны магистральных трубопроводов, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти,

		органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»
7	охранная зона линий и сооружений связи	Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
8	приаэродромная территория	Воздушный кодекс Российской Федерации, статья 47; Постановление Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
9	зона охраняемого объекта	Федеральный закон от 27.05.1996 № 57-ФЗ «О государственной охране», статья 15; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006 № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с ч. 16 ст. 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
10	зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов	Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»
11	охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», часть 10 статьи 2; Постановление Правительства Российской Федерации 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» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

12	охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	Федеральный закон от 19.07.1998 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе», часть 3 статьи 13; Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
13	водоохранная (рыбоохранная) зона	Водный кодекс Российской Федерации, ч. 1 статья 65; Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», статья 48; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»; Постановление Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон»
14	прибрежная защитная полоса	Водный кодекс Российской Федерации, часть 2 статьи 65; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»
15	округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов	Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»; Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»
16	зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	Водный кодекс Российской Федерации, статья 34; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 18. До утверждения Правительством РФ Положения о зонах санитарной охраны такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10); СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) Постановление СНК РСФСР от 23.05.1941 № 355 «О

		санитарной охране Московского водопровода и источников его водоснабжения» и Решение Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500- 1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» (относятся к информации ограниченного доступа в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485- 1 «О государственной тайне») Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2006 № 703 «Об утверждении Правил резервирования источников питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения»
17	зоны затопления и подтопления	Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1; Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
18	санитарно-защитная зона	Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно- эпидемиологическом благополучии населения», статья 12; Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
19	зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства	Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 № 135 «О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03» (вместе с «СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов. Санитарно- эпидемиологические правила и нормативы»)
20	охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети	Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», часть 14 статьи 8. До утверждения Правительством Российской Федерации Положения об охранных зонах такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

21	зона наблюдения	Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии», статья 31. До утверждения Правительством Российской Федерации Положения о зоне наблюдения такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
22	зона безопасности с особым правовым режимом	Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии», статья 31; Распоряжение Правительства Российской Федерации от 04.05.2017 № 862-р «Об утверждении перечня объектов использования атомной энергии, в целях повышения уровня антитеррористической защищенности которых устанавливается зона безопасности с особым правовым режимом»
23	рыбохозяйственная заповедная зона	Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», статья 49; Постановление Правительства Российской Федерации от 05.10.2016 № 1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон»
24	зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ); Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9) (вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются»)

25	охранная зона гидроэнергетического объекта	Водный кодекс Российской Федерации, часть 3 статьи 62; Постановление Правительства Российской Федерации от 06.09.2012 № 884 «Об установлении охранных зон для гидроэнергетических объектов» (вместе с «Правилами установления охранных зон для гидроэнергетических объектов») (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
26	охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена	СП 120.13330.2012 «Свод правил. Метрополитены. Актуализированная редакция СНиП 32- 02-2003» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 № 264)
27	охранная зона тепловых сетей	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Статья 4.1. Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Кремля, XVI в."

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Кремля, XVI в." (далее - Зарайский Кремль) в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются следующие зоны охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Особый режим использования земель в границах охранный зоны Зарайского Кремля:

1) запрещает:

- изменение исторической планировочной системы, красных линий застройки;
- строительство жилых и нежилых зданий и сооружений, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- искажение и изменение исторического ландшафта, рельефа местности, кроме изменений, связанных с благоустройством территории;
- любую хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;
- повышение уровня грунтовых вод - при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории, другой хозяйственной деятельности;
- прокладку наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения реставрационных и ремонтных работ, высоковольтных линий электропередачи, установку вышек мобильной связи;
- размещение любых рекламных конструкций;
- возведение "сплошных" оград;
- организацию свалок и необорудованных мест для мусора;
- проведение всех видов земляных работ без участия археолога;

2) предусматривает:

- сохранение традиционно открытого пространства вокруг Зарайского Кремля для обеспечения визуального восприятия архитектурного ансамбля;
- сохранение исторической пространственно-планировочной структуры территории;
- восстановление церкви Вознесения с оградой на каменных столбах и часовней на историческом месте;
- восстановление сектора обзора Зарайского Кремля с пл. Пожарского;
- восстановление оптимального обзора Зарайского Кремля с основных видовых точек;

поэтапная расчистка территории от фрагментов зеленых насаждений, нарушающих визуальное восприятие Зарайского Кремля;

- проведение работ по благоустройству территории с учетом основных секторов обзора Зарайского Кремля: устройство пешеходных дорожек и видовых площадок, специально оборудованных мест для сбора мусора;

- восстановление исторического уровня улиц и площадей;

- ограничение транспортного движения при приоритете пешеходного, исключение транзитных потоков по улице Первомайской;

- поэтапный вывод с территории охранный зоны дисгармонирующей застройки: учебно-спортивного центра РОСТО, автостанции, жилых и общественных зданий; при невозможности вывода - снижение ее негативного влияния путем изменения внешней отделки зданий, цветового решения, использования "кулисных" посадок;

- постепенную замену наружных инженерных сетей, в том числе воздушных линий электропередачи, на подземные;

3) разрешает:

- прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования Зарайского Кремля, музея, существующей застройки с последующей рекультивацией нарушенных участков;

- ремонт, реконструкцию улиц и проездов без их расширения с преимущественным использованием в дорожных покрытиях таких материалов, как: булыжник, брусчатка, колотый камень, щебень;

- устройство газонов и цветников;

- оборудование территории малыми архитектурными формами: скамейки, элементы освещения, рекламные тумбы по специально разработанным проектам, используя исторические аналоги;

- устройство небольших парковок, в том числе экопарковок (зеленых парковок) (до 20 автомашин), гостевых и необходимых для функционирования историко-архитектурного, художественного и археологического музея "Зарайский Кремль".

Требования к градостроительным регламентам в границах охранный зоны Зарайского Кремля разрешают:

- проведение работ по ремонту, реконструкции существующей застройки без увеличения габаритов домов и хозяйственных построек, со скатными крышами, с использованием в отделке традиционных материалов (дерево, оштукатуренный кирпич), нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры высотой до 8 м, необходимых для обеспечения сохранности и функционирования объектов культурного наследия, существующей застройки с обязательным использованием "кулисных" посадок.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Зарайского Кремля включает двенадцать участков - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и 12.

Особые режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Зарайского Кремля:

1) режим ЗРЗ.Кр.1 для участка 1 запрещает:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;

- изменение квартального характера застройки;

- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;

- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;

- использование в отделке зданий материалов, чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
 - размещение рекламных конструкций на крышах зданий, над улицами, перед объектами культурного наследия;
 - прокладку наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередачи, установку вышек мобильной связи;
 - свалку мусора;
- 2) режим ЗРЗ.Кр.1 для участка 1 предусматривает:
- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
 - восстановление утраченных красных линий застройки;
 - застройку участка жилыми и общественными зданиями строго по периметру квартала в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, особняк, городская усадьба;
 - использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
 - использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
 - проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений:
 - офисно-деловой комплекс, магазин "Пятерочка", улица Мерецкова, 23;
 - современное здание ООО "Зарайск-обувь", улица Мерецкова;
 - здание, улица Первомайская, 28;
 - здание, улица Первомайская, 31;
 - здание универсама "Магнит", улица Карла Маркса, 27;
 - здание разрушенное, улица Гуляева, 13;
 - здание банка, улица Гуляева, 6;
 - жилой дом, улица Первомайская, 6;
- 3) режим ЗРЗ.Кр.2 для участков 2, 3, 4 запрещает:
- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 3, 4, 7;
 - размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
 - изменение квартального характера застройки;
 - изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградками как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
 - нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
 - использование в отделке зданий материалов, чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
 - размещение высотных доминант, за исключением восстановления утраченных церквей или их завершений в исторических габаритах;
 - размещение рекламных конструкций на крышах зданий и рекламных растяжек над улицами;
 - прокладку наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередачи и связи, установку вышек мобильной связи;
 - свалку мусора;
- 4) режим ЗРЗ.Кр.2 для участков 2, 3, 4 предусматривает:
- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;

- восстановление утраченных архитектурных доминант - церкви Богоявленская с оградой на каменных столбах и часовней, церкви Спасо-Преображенская с оградой;
 - застройку участков жилыми и общественными зданиями строго по периметру кварталов в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, городская усадьба;
 - использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
 - использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
 - проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений;
- 5) режим ЗРЗ.Кр.2а для участка 2 запрещает:
- использование при ремонте, реконструкции, строительстве зданий архитектурных форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных историческому облику застройки: высоких, мансардного типа кровель, окон-люкарн, обработки фасадов камнем, окон без наличников;
 - использование в отделке зданий нетрадиционных строительных материалов: бетона, сайдинга, пластика; ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;
 - размещение рекламных конструкций по улице Музейной, на крышах и фасадах зданий;
 - использование для ограждения участков металлического профилированного листа;
- 6) режим ЗРЗ.Кр.2а для участка 2 предусматривает:
- сохранение принципа соподчиненности первой линии застройки кварталов ансамблю Зарайского Кремля;
 - сохранение при ремонте, реконструкции зданий подлинных архитектурных деталей: карнизы, наличники, поперечные крестовые мезонины;
 - соответствие архитектурного облика новых зданий сложившемуся историческому облику застройки с учетом многообразия историко-архитектурных форм, характерных и традиционных для данного участка улиц: стилистические приемы - классический, деревянный модерн, традиционный деревянный жилой дом с крестовым мезонином или без него;
 - создание уличного фронта застройки, ориентированного на ансамбль Зарайского Кремля: традиционные ворота, калитки и т.п.;
 - поэтапное восстановление традиционного типа мощения улиц: булыжник, брусчатка, колотый камень;
- 7) режим ЗРЗ.Кр.3 для участка 5 запрещает:
- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
 - размещение высотных доминант;
- 8) режим ЗРЗ.Кр.3 для участка 5 предусматривает:
- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки;
 - регенерацию исторической среды кварталов города по Регулярному плану кон. XVIII в.:
 - восстановление утраченных красных линий застройки;
 - периметральную застройку кварталов жилыми и общественными зданиями по историческим красным линиям;
 - основной тип застройки: городской малоэтажный дом с участком, особняк, городская усадьба; домовладения с хозяйственными службами и оградками;
 - при реконструкции и новом строительстве использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов (дерево, оштукатуренный кирпич с последующей покраской), деталей и декора; в оформлении улиц использование традиционных ворот, калиток;
 - постепенную замену, по мере амортизации, дисгармоничной застройки советского

периода на застройку, отвечающую критериям исторической городской среды;

9) режим ЗРЗ.Кр.4 для участков 6, 7 запрещает:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 5, 6;

- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;

- изменение исторического облика сложившихся природно-ландшафтных территорий - оврагов, бровки берегового склона; застройку склонов оврагов;

- нарушение гидрологического режима территории, засыпку ручьев, проток;

- увеличение плотности застройки;

- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;

- использование в отделке зданий материалов, чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич; ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;

- прокладку наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередачи и связи, установку вышек мобильной связи;

- использование для ограждения участков металлического профилированного листа;

- свалку мусора;

- разведение костров;

10) режим ЗРЗ.Кр.4 для участков 6, 7 предусматривает:

- сохранение ландшафтного характера территории с низкой плотностью застройки, повышенным процентом озеленения участков;

- сохранение усадебного типа застройки преимущественно большой площади домовладений;

- масштабное соответствие застройки окружающей природно-исторической среде;

11) режим ЗРЗ.Кр.4а для участка 6 запрещает:

- использование при ремонте, реконструкции, строительстве зданий архитектурных форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных историческому облику застройки: высоких, мансардного типа кровель, окон-люкарн, обработки фасадов камнем, окон без наличников;

- использование в отделке зданий нетрадиционных строительных материалов: бетона, сайдинга, пластика; ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;

- размещение рекламных конструкций на крышах и фасадах зданий;

- использование для ограждения участков металлического профилированного листа;

12) режим ЗРЗ.Кр.4а для участка 6 предусматривает:

- сохранение принципа соподчиненности первой линии застройки кварталов ансамблю Зарайского Кремля;

- сохранение при ремонте, реконструкции зданий подлинных архитектурных деталей: карнизы, наличники, поперечные крестовые мезонины;

- соответствие архитектурного облика новых зданий сложившемуся историческому облику застройки с учетом многообразия историко-архитектурных форм, характерных и традиционных для данного участка улиц: стилистические приемы - классический, деревянный модерн, традиционный деревянный жилой дом с крестовым мезонином или без него;

- создание уличного фронта застройки, ориентированного на ансамбль Зарайского Кремля: традиционные ворота, калитки и т.п.;

- поэтапное восстановление традиционного типа мощения улиц: булыжник, брусчатка, колотый камень;

13) режим ЗРЗ.Кр.5 для участков 8, 9 запрещает:

- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;

- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте,

реконструкции;

- установку вышек мобильной связи;

14) режим ЗРЗ.Кр.5 для участков 8, 9 предусматривает:

- сохранение усадебного типа застройки;

15) режим ЗРЗ.Кр.5 для участка 9 запрещает:

- для участка 9 изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами;

- для участка 9 использование в отделке зданий ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;

16) режим ЗРЗ.Кр.6 для участков 10, 11, 12 запрещает:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установку вышек мобильной связи.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Зарайского Кремля:

1) для всех участков разрешают:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладку, ремонт и реконструкцию улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;

2) для участка 1 с режимом ЗРЗ.Кр.1 разрешают:

- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
- процент застроенной территории участка не более 30%;
- здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
- высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
- протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
- устройство оград высотой не более 1,8 м;
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных охранных археологических мероприятий и инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

3) для участков 2, 3, 4 с режимом ЗРЗ.Кр.2 разрешают:

- проведение комплексной реконструкции кварталов с сохранением сложившихся размеров участков;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
- здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
- высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
- протяженность зданий по уличному фронту 6-8 м;
- устройство оград высотой не более 1,8 м;

4) для участка 2 с режимом ЗРЗ.Кр.2а разрешают:

- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с обеспечением масштабного, стилового и цветового соответствия с расположенным рядом объектом культурного наследия, исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия

ансамбля Зарайского Кремля, при соблюдении следующих ограничений:

- площадь участка не менее 0,06 га и не более 0,1 га;
- процент застроенной территории участка не более 30%;
- здание располагать по красной линии;
- расстояние между соседними домами не менее 10 м, за исключением существующей застройки;

- протяженность здания по фасадной линии до 8 м;
- устройство оград преимущественно традиционного типа высотой до 1,8 м;

5) для участка 5 с режимом ЗРЗ.Кр.3 разрешают:

- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений

при соблюдении следующих ограничений:

- плотность застройки аналогична историческим кварталам;
- здания располагать по красной линии;
- высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная;
- протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
- устройство оград высотой не более 1,8 м;

• строительство подземных сооружений при проведении предварительных инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

6) для участков 6, 7 с режимом ЗРЗ.Кр.4 разрешают:

- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений

при соблюдении следующих ограничений:

- размер участков не менее 0,15 га;
- высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
- протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
- устройство оград преимущественно "прозрачных" высотой не более 1,8 м;

7) для участка 6 с режимом ЗРЗ.Кр.4а разрешают:

• строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с обеспечением масштабного, стилового и цветового соответствия с расположенным рядом объектом культурного наследия, исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия ансамбля Зарайского Кремля, при соблюдении следующих ограничений:

- площадь участка не менее 0,06 га и не более 0,1 га;
- процент застроенной территории участка не более 30%;
- здание располагать по красной линии;
- расстояние между соседними домами не менее 10 м, за исключением существующей застройки;

- протяженность здания по фасадной линии до 8,0 м;
- устройство оград преимущественно традиционного типа высотой до 1,8 м;

8) для участков 8, 9 с режимом ЗРЗ.Кр.5 разрешают:

- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений

при соблюдении следующих ограничений:

- высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная;
- протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
- устройство оград высотой не более 1,8 м;

9) для участка 11 с режимом ЗРЗ.Кр.6 разрешают:

• строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;

10) для участков 10, 12 с режимом ЗРЗ.Кр.6 разрешают:

• строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

Зона охраняемого природного ландшафта Зарайского Кремля состоит из двух участков - 1 и 2.

Особый режим использования земель в границе зоны охраняемого природного ландшафта Зарайского Кремля:

1) для участков 1, 2 запрещает:

- строительство объектов любого назначения, кроме запланированных Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладку автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладку наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередачи, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добычу полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых "сплошных" оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалку мусора;
- разведение костров;

2) для участков 1, 2 предусматривает:

- организацию целостной системы прогулочных пешеходных дорожек с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;

• поэтапную перекладку воздушных линий электропередачи в подземные коллекторы;

3) для участков 1, 2 разрешает:

- ремонт, реконструкцию дорог без их расширения, мостов;
- реализацию мероприятий, запланированных Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области;
- прокладку новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкцию существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерскую, сельскохозяйственную деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;

4) для участка 1 предусматривает:

- восстановление открытого, полукрытого характера ландшафта;
- восстановление сектора обзора ансамбля Зарайского Кремля 8 с восточной стороны со склонов оврага реки Монастырки;
- поэтапный вывод с территории дисгармоничной застройки, расположенной на склонах оврагов реки Монастырки и Бубнового оврага;
- расчистку территории от сорной, самосевной растительности, выкашивание склонов оврагов;

• расчистку русла реки Монастырки;

5) для участка 2 предусматривает:

- восстановление утраченной архитектурной доминанты - Церковь Георгиевская (Входо-Иерусалимская) в бывшей Егорьевской слободе;
- проведение работ по расчистке береговой полосы от сорной, малоценной растительности, регенерации ландшафта.

Требования к градостроительным регламентам в границе зоны охраняемого природного

ландшафта Зарайского Кремля:

1) для участков 1, 2 разрешают:

- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;

2) для участка 2 предусматривают:

- обязательное устройство "кулисных" насаждений шириной 10 м вдоль участка ГУП МО "Коломенский Автодор" для снижения негативного воздействия участка застройки на окружающий ландшафт.

Режимом использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Кремля, XVI в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Музейная (далее - Ансамбль Кремля), разрешается по специально разработанным проектам, согласованным с органом охраны объектов культурного наследия в установленном законодательством порядке:

- проведение работ по сохранению Ансамбля Кремля;
 - проведение работ по выявлению и восстановлению утраченных построек Ансамбля Кремля на основе предварительных историко-культурных исследований;
 - проведение работ по сохранению фрагментов кремлевского вала;
 - проведение работ по сохранению исторической планировки территории Ансамбля Кремля с характерным типом дорожного покрытия (щебень, мелкий гравий, песок);
 - раскрытие и сохранение исторических отметок уровня земли, устройство отмоستок в дискретных материалах традиционного типа;
 - проведение работ по восстановлению исторического характера благоустройства территории Ансамбля Кремля;
 - проведение санитарно-оздоровительных и лечебных мероприятий по всем старовозрастным насаждениям на основе предварительных дендрологических исследований;
 - прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования комплекса Ансамбля Кремля, с последующей рекультивацией нарушенных участков;
 - ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных участков;
 - проведение работ по оборудованию территории Ансамбля Кремля малыми архитектурными формами, элементами освещения, инженерным оборудованием, необходимыми для его функционирования;
 - проведение охранных археологических раскопок с целью исследования, консервации и музеефикации объекта археологического наследия федерального значения "Зарайская стоянка, XXIX-XXVII тыс. до н.э.", а также осуществление археологических наблюдений;
 - установка информационных знаков и указателей;
 - установка временных строений, сооружений, необходимых для проведения археологических работ;
 - возведение временных построек (шатров, палаток, помостов) в период проведения культурно-массовых мероприятий.
- Запрещается:
- любое строительство, не связанное с восстановлением утраченных исторических построек Ансамбля Кремля, за исключением временных построек, необходимых для проведения реставрационных и археологических работ;
 - замена аутентичных элементов Ансамбля Кремля, сохранность которых возможно обеспечить методами консервации и научной реставрации;
 - самовольная посадка и вырубка зеленых насаждений;
 - изменение исторической планировочной структуры, благоустройство, связанное с изменением исторического облика территории Ансамбля Кремля;

- размещение любых рекламных конструкций на объектах и территории Ансамбля Кремля;
- установка на фасадах, крышах объектов Ансамбля Кремля средств технического обеспечения, в том числе кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи;
- движение транспорта по территории Ансамбля Кремля, за исключением специального транспорта;
- прокладка дорог и устройство автостоянок;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, кроме временных, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- динамическое воздействие, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;
- любые виды деятельности, ухудшающие гидрологический режим и экологические условия территории Ансамбля Кремля;
- проведение всех видов земляных и хозяйственных работ без участия археолога;
- проведение всех видов земляных и хозяйственных работ без согласования с областным органом охраны объектов культурного наследия.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ

Статья 5. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления городского округа и уполномоченными Правительством Московской области центральными исполнительными органами государственной власти Московской области

1. Полномочия органов местного самоуправления городского округа и центральных исполнительных органов государственной власти Московской области в области градостроительной деятельности и земельных отношениях перераспределены в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Закона Московской области № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области» и Закона Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Закона Московской области № 176/2016-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Закона Московской области № 144/2016-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области в области земельных отношений».

2. Срок наделения органов местного самоуправления городского округа государственными полномочиями в области градостроительной деятельности определяется Законами Московской области.

Статья 6. Полномочия уполномоченных Правительством Московской области центральных исполнительных органов государственной власти Московской области

1. Уполномоченные Правительством Московской области центральные исполнительные органы государственной власти Московской области (далее – уполномоченный орган) осуществляют полномочия по:

1) подготовке генерального плана, а также по внесению в него изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 2-8 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) подготовке Правил, а также по внесению в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 11-14 статьи 31 и частями 1-3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) принятию решения о подготовке документации по планировке территории городского округа, обеспечению подготовки документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и утверждению документации по планировке территории в границах городского округа с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением полномочий по организации и проведению публичных слушаний, общественных обсуждений

4) подготовке, регистрации и выдаче градостроительных планов земельных участков в городском округе;

5) принятию решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечению подготовки документации по планировке территории (внесению изменений) и утверждению документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения городского округа, финансирование строительства,

реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета городского округа и размещение которого планируется на территории двух и более муниципальных районов, городских округов, имеющих общую границу, в границах Московской области, по согласованию с иными муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируется строительство, реконструкция такого объекта;

6) выдаче разрешения на строительство (внесению изменений, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия), прекращению действия разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

7) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений;

8) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений;

9) ведению государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территориях городских округов, и предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

10) принятию решений о развитии застроенных территорий;

11) по рассмотрению подготовленных правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее - правообладатели) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектов планировки территории и проектов межевания территории, а также проектов договоров о комплексном развитии территории с правообладателями и в случае, если правообладателей не менее чем два, соглашений о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей;

12) по заключению договоров о комплексном развитии территории с правообладателями (в порядке, предусмотренном статьей 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

13) организации и проведению аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, в том числе в части определения начальной цены предмета аукциона (права на заключение договора о развитии застроенной территории);

14) принятию решения об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

15) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения и случаев перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов;

16) согласованию документации по планировке территории, подготовленной на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, до ее утверждения;

17) принятию решения о выборе основного и вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из предусмотренных документами градостроительного зонирования;

18) установлению сервитута, публичного сервитута в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые неразграничена;

19) по принятию решения о комплексном развитии территории (в части объектов жилого назначения), если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

а) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления городского округа;

в) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами;

г) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками;

19.1) по обеспечению:

а) опубликования информации о принятом решении о комплексном развитии территории;

б) размещения на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о принятии решения о комплексном развитии территории;

в) размещения информации о решении о комплексном развитии территории на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято такое решение;

19.2) по направлению правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято такое решение, в том числе лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах этой территории, предоставлены в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством при условии, что срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования составляет не менее чем пять лет (далее - правообладатели), копии решения о комплексном развитии территории и предложения об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в порядке, установленном статьей 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

19.3) по принятию решения о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в порядке, установленном статьей 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае, если по истечении шести месяцев со дня направления указанных в пункте 4 части 7 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации копии решения и предложения в уполномоченный орган не поступили предусмотренные частью 9 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации документация по планировке территории, проект договора о комплексном развитии территории, соглашение либо подготовленная правообладателем или правообладателями документация по планировке территории не была утверждена в связи с несоблюдением требований части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и (или) подготовленный правообладателем или правообладателями договор не был подписан сторонами в связи с несоблюдением ими требований статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

19.4) по размещению извещения о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории на официальном сайте уполномоченного

органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

19.5) по обеспечению:

а) опубликования в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) правовых актов, сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

б) размещения на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

в) размещения на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

19.6) по направлению собственникам земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, и (или) лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах указанной территории, предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование, если срок окончания договоров аренды, договоров безвозмездного пользования составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории пять и более лет, копию данного решения и проект соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития территории;

19.7) по заключению договора о комплексном развитии территории (далее - договор) с победителем аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории;

19.8) по одностороннему отказу от договора (исполнения договора), заключенного в соответствии с частями 8-14 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае:

а) неисполнения лицом, заключившим договор, обязательств, предусмотренных пунктами 3, 5, 6 части 13 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных договором;

19.9) по принятию решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории;

19.10) по заключению соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для целей комплексного развития территории;

19.11) по обращению с иском в суд об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

19.12) по обеспечению государственной регистрации изымаемых и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

19.13) по направлению поступившей в уполномоченный орган документации по планировке территории, проекта договора о комплексном развитии территории и соглашения в орган местного самоуправления городского округа с целью принятия решения о заключении с правообладателем или правообладателями договора о комплексном развитии территории в порядке, установленном статьей 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

19.14) по участию в качестве стороны в договоре о комплексном развитии территории, заключаемом органом местного самоуправления городского округа с правообладателями в

соответствии со статьей 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют иные полномочия в сфере регулирования вопросов землепользования и застройки, предусмотренные Законами Московской области, иными нормативными правовыми актами Московской области.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа

1. Органы местного самоуправления городского округа наделяются государственными полномочиями по:

1) предоставлению (распоряжению) земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности;

2) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую, за исключением земель сельскохозяйственного назначения и случаев перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов;

3) принятию решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории городского округа, за исключением определения начальной цены предмета аукциона.

4) направлению уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке на территории городского округа;

5) направлению уведомлений о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке на территории городского округа;

6) направлению уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории городского округа;

7) направлению уведомлений о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории городского округа;

2. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют полномочия по:

1) организации и проведению публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

2) утверждению генерального плана, утверждению изменений в генеральный план;

3) утверждению Правил, изменений в Правила;

4) утверждению местных нормативов градостроительного проектирования городского округа (изменений в них);

5) принятию решения об утверждении схемы расположения земельного участка или

земельных участков на кадастровом плане территории, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

б) принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

7) осуществлению муниципального земельного контроля.

3. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют в установленном указанными органами порядке информирование граждан о порядке строительства объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

4. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют иные полномочия, отнесенные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Законами Московской области к полномочиям органов местного самоуправления городского округа.

5. Органы местного самоуправления городского округа обязаны:

1) уведомлять уполномоченные органы в порядке, установленном Правительством Московской области:

- о поступлении в орган местного самоуправления подготовленных в соответствии со статьей 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проекта договора от правообладателя(ей) в целях заключения договора о комплексном развитии территории;

- о принятии решения о заключении договора о комплексном развитии территории правообладателем(ями);

2) направлять в уполномоченные органы, поступившие от правообладателей в порядке статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории;
- проект договора о комплексном развитии территории.

Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Московской области (далее – Комиссия) – постоянно действующий межведомственный орган Московской области, который создан для обеспечения выполнения задач градостроительного зонирования и обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. Состав Комиссии утверждается постановлением Правительства Московской области.

3. К основным функциям Комиссии относятся:

- 1) обеспечение подготовки проекта Правил;
- 2) обеспечение подготовки внесения изменений в Правила;
- 3) обеспечение предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) обеспечение предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В целях реализации полномочий Комиссия имеет право запрашивать и получать необходимые для работы материалы и сведения по рассматриваемому вопросу.

5. Заседания Комиссии ведет председатель Комиссии, а в случае его отсутствия – заместитель председателя Комиссии.

Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют более

половины от установленного числа членов Комиссии.

6. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии (при равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим) и оформляются протоколом, который подписывается ответственным секретарем Комиссии и утверждается председательствующим на заседании Комиссии.

7. Решения Комиссии вступают в силу с даты подписания протокола заседания Комиссии.

8. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц. В заседаниях Комиссии могут принимать участие эксперты, специалисты, представители органов местного самоуправления и представители иных заинтересованных сторон. Решение о необходимости участия перечисленных лиц принимается председателем Комиссии.

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа

1. В целях организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства создается (создана) Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа (далее – Комиссия городского округа).

2. В состав Комиссии городского округа включаются представители:

- представительных и исполнительно-распорядительных органов местного самоуправления городского округа;
- центрального исполнительного органа государственной власти Московской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере архитектуры и градостроительной деятельности Московской области (при наличии согласия руководителя уполномоченного органа).

В состав Комиссии городского округа могут быть включены иные заинтересованные лица.

3. Персональный состав Комиссии городского округа и порядок ее деятельности утверждаются руководителем администрации городского округа в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законами Московской области.

4. Председатель Комиссии городского округа назначается руководителем администрации городского округа из числа представителей администрации городского округа, входящих в состав комиссии.

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Общие положения о градостроительном регламенте

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории городского округа.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков, указанных в части 5 настоящей статьи.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории городского округа:

- 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 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;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных

регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

8. Применительно к территории исторического поселения, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Состав градостроительного регламента

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

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

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

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

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

2. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются совместно с ними.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном настоящими Правилами.

5. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства содержатся в описании видов разрешенного использования земельных участков указанного классификатора и отдельно не устанавливаются.

6. В таблицах видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основных, вспомогательных, условно разрешенных) территориальных зон для сокращения словосочетания «виды разрешенного использования» используется аббревиатура ВРИ.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают всебя:

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

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

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

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

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются в случаях, если национальными стандартами и сводами правил, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами, нормативными правовыми актами Российской Федерации не предусмотрены иные требования к предельным параметрам.

9. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

10. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (объектов капитального строительства) указаны на карте градостроительного зонирования.

Предельное количество этажей включает все надземные этажи.

Предельное количество этажей объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, допускающих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, составляет 3 этажа (за исключением сельскохозяйственных угодий), если иное не указано на карте градостроительного зонирования.

Для вида разрешенного использования с кодом 3.5.1 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор), предельное количество этажей составляет 4 этажа, вне зависимости от значения, указанного на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты, в том числе, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (объектов капитального строительства)

применяются в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Для вида разрешенного использования с кодом 6.8 Классификатора предельная высота сооружений (антенно-мачтовых) не подлежит установлению.

11. Максимальный процент застройки земельного участка не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена плоскостными сооружениями, и частями объектов капитального строительства, находящихся под поверхностью земельного участка (подземная часть объекта).

12. Для объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют предельным параметрам, установленным градостроительными регламентами, предельными считаются фактические параметры, подтвержденные действующими градостроительным планом земельного участка, разрешением на строительство, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, документами государственного учета, ситуационными планами, содержащимися в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, выданными до вступления в силу настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков, образованных до принятия Правил, принимаются равными фактической площади таких земельных участков при подтверждении (установлении) в ЕГРН вида разрешенного использования земельного участка аналогичному основному виду разрешенного использования земельного участка, установленного настоящими Правилами. Данное правило не применяется при изменении одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования.

При формировании земельных участков под существующими объектами капитального строительства, размер земельного участка может не соответствовать минимальным размерам земельного участка, установленным в Правилах в составе градостроительного регламента.

13. Минимальные отступы от границ земельного участка для блокированной жилой застройки устанавливаются от границ земельного участка до стены объекта (блока), не являющейся общей стеной с объектом (блоком), расположенном на соседнем земельном участке

14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

16. Для земельных участков с видом разрешенного использования 7.2 «Автомобильный транспорт», расположенных во всех территориальных зон, данный вид разрешенного использования является основным, если в градостроительном регламенте не указано иное, с параметрами предельной этажности 0 и остальными параметрами, не подлежащими установлению.

17. При выделе участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственность на которые не разграничена, под объектами капитального строительства, зарегистрированными до утверждения настоящих Правил в установленном законом порядке, предельные размеры земельных участков не применяются, если их соблюдение невозможно в силу сложившегося землепользования (фактических границ, установленных на местности).

18. В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, принадлежащих физическим или юридическим лицам, и из земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, или

собственность на которые не разграничена, предельные размеры земельных участков, установленные градостроительным регламентом, не распространяются.

19. В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам

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

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Изменение видов разрешенного использования несоответствующих установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения видов их использования в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков или объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов в соответствии с федеральными законами.

Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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

Арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства вправе изменять вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального

строительства с согласия собственника земельного участка и объекта капитального строительства.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, установленного частью III настоящих Правил, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном Правительством Московской области и настоящими Правилами.

4. Условия и порядок внесения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, установлены Законом Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

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

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенным на территории городского округа, на которые распространяется действие градостроительного регламента.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается Правительством Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление в Комиссию через Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области.

4. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает извещение администрации городского округа о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования).

5. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, определяется Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления городского округа, настоящими Правилами.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте городского округа.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в установленный срок направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Проект рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения в установленном порядке рассматривается на заседании Комиссии и Градостроительного совета Московской области.

9. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций на заседании Комиссии.

10. Министерство имущественных отношений Московской области в случае принятия Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области решения о предоставлении заявителю разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка уведомляет заявителя о размере платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, рассчитанном в соответствии с порядком, установленным Правительством Московской области.

11. Заявитель обязан внести в полном объеме плату за изменение вида разрешенного использования земельного участка в тридцатидневный срок со дня получения уведомления от Министерства имущественных отношений Московской области о размере платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.

12. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в случае невнесения заявителем в полном объеме платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка по истечении установленного срока оплаты на основании уведомления Министерства имущественных отношений Московской области о невнесении в полном объеме платы заявителем выносит решение об отмене разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и уведомляет об этом заявителя.

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

14. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления уполномоченными органами, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторического поселения федерального значения не допускается.

3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается Правительством Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

4. 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 на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Комиссию через Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области.

5. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

6. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает извещение администрации городского округа о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случая, указанного в пункте 4 настоящей статьи.

7. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, определяется Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления городского округа, настоящими Правилами.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте городского округа.

9. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в установленный срок направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. Проект рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в установленном порядке рассматривается на заседании Комиссии.

11. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций на заседании Комиссии.

12. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления уполномоченными органами, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

Статья 16. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории. При этом в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории или о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о развитии застроенной территории или договором о комплексном развитии территории (за

исключением случая принятия решения о самостоятельном осуществлении комплексного развития территории).

4. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

5. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящим пунктом целях не допускается.

6. В случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателем получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого земельного участка (земельных участков) путем выдела получение градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков не требуется. При прохождении в течение срока, установленного частью 10 настоящей статьи, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в указанном случае используется градостроительный план исходного земельного участка.

Статья 17. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается Министерством жилищной политики Московской области, если иное не предусмотрено частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с административными регламентами по выдаче (продлению) разрешений на строительство объектов капитального строительства и выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Московской области.

3. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика не менее чем за десять дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство отказывается в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных статьями 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной

документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

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

6. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

7. Порядок уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установлен статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. В случае, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства планируется в границах территории исторического поселения федерального значения, к заявлению о выдаче разрешения на строительство может быть приложено заключение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о соответствии раздела проектной документации объекта капитального строительства, содержащего архитектурные решения, предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального значения.

9. Застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для данного исторического поселения.

ГЛАВА 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 18. Общие положения по документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами территориальных зон и (или) установленных генеральным планом функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

4. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

5. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

6. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

7. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

8. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом функциональной зоны.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Московской области, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

12. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

13. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Московской области (уполномоченными центральными исполнительными органами государственной власти Московской области), за исключением случаев, указанных в части 12 настоящей статьи.

14. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа

местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе которых осуществляется комплексное развитие территории;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

15. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

16. Порядок подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения устанавливается Правительством Российской Федерации.

17. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Статья 19. Комплексное и устойчивое развитие территории

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

2. К видам деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории относятся:

- 1) развитие застроенных территорий;
- 2) комплексное освоение территории;
- 3) комплексное развитие территории:
- по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на

них объектов недвижимого имущества;

- по инициативе органа местного самоуправления (уполномоченного Правительством Московской области центрального исполнительного органа государственной власти).

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

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

4. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью заключается договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

6. Комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

2) образование земельных участков в границах этой территории;

3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве стандартного жилья, договорам купли-продажи стандартного жилья гражданам, имеющим право на приобретение стандартного жилья, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья ;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

7. Комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) подлежит

территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

8. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органом местного самоуправления, уполномоченным органом с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье – соглашение).

9. Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение, а также земельных участков, указанных в частях 3.1 и 3.2 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае подготовки документации по планировке территории в соответствии с предложением об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, направленным в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, действующих на день принятия органом местного самоуправления решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

10. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом (в части объектов жилого назначения), администрацией городского округа при наличии Правил, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

11. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

12. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории,

образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

13. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

14. Комплексное и устойчивое развитие территории осуществляется с учетом максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и региональных нормативов градостроительного проектирования Московской области.

15. Комплексное и устойчивое развитие территории осуществляется с учетом реализации мероприятий, предусмотренных Схемой территориального планирования территории транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 в части планируемого строительства (реконструкции) линейных объектов регионального значения: "Зарайск-Клин-Бельдин-М-5 "Урал"-Маслово" - Рассохты; "Зарайск-Серебряные Пруды"-Моногарово-Журавна" - Истоминка; "Карино - Макеево - Печерники" - Макеево - Давыдово; "Пыжово - Авдеево - Большие Бельнички" - Кудиново; "Пыжово - Авдеево - Большие Бельнички" - Большие Бельнички; "Пыжово - Авдеево - Большие Бельнички" - Малые Бельнички; "Зарайск - Серебряные Пруды" - Струпа; "Зарайский - Летуново - Саблино" - Саблино; "Зарайский - Летуново - Саблино" - Летуново (ул. в Летуново); "Карино-Макеево-Печерники 1" - п. Зарайский; "Печерники - Латыгори" - Карино - Макеево; "Зарайск-Серебряные Пруды"-Моногарово-Журавна" - Моногарово; "Зарайск-Клин-Бельдин-М-5 "Урал" - Жилконцы; "Новоселки-Пенкино-Титово-Протекино" - Шарапово; Обход д. Кобылье; Южный обход г. Зарайска; "Зарайск-Клин-Бельдин-Алпатьево" -Саблино; "Зарайский - Летуново - Саблино" - Летуново; "Луховицы-Зарайск"-Козловка-Староподгороднее" - Козловка; Проезд по д. Чулки - Соколово; "Зарайск - Серебряные Пруды" - Назарьево; проезд по д. Алтухово; "Карино-Макеево-Печерники" - Карино; "Зарайск - Кобылье" - Карино; "Карино - Макеево - Печерники" - 2-е отделение "Зарайский"; "Зарайск-Серебряные Пруды"-Моногарово-Журавна" - Иваньшево; "Зарайский - Летуново - Саблино" - Дятлово; "Мендюкино-Протекино-Ратькино" - Мендюкино; "Зарайск-Богатищево" - карьер; "Луховицы-Зарайск"-Козловка-Староподгороднее" - Алтухово; Обход срединной части Московской области на юго-востоке по направлению М-4 "Дон" - М-7 "Волга" (от г. Богородицка Тульской области через г. Зарайск, г. Луховицы, г. Шатуру до М-7 "Волга"); "Мендюкино-Протекино-Ратькино" - Секирино; "Новоселки - Пенкино - Титово" Радушино; подъезд к д. Пенкино; "Луховицы-Зарайск" - Новоселки" (проезд в Новоселках); "Мендюкино - Протекино - Ратькино" - Овечкино; Проезд в Летуново; "Карино - Макеево - Печерники" - Печерники; Зарайск - Кобылье; Мендюкино - Протекино - Ратькино; "Луховицы-Зарайск" - Староподгороднее; Зарайский - Летуново - Саблино; Проезд в д. Большие Бельнички; "Карино - Макеево - Печерники" - Латыгори - Сохино; "Зарайск-Серебряные Пруды" - Алферьево (уч-к 1); Подъезд к д. Жилконцы; Ступино - Озёры - Зарайск; "Зарайск - Серебряные Пруды" - Моногарово - Журавна" - Даровое; проезд по д. Маслово; Печерники - Латыгори; "Карино - Макеево - Печерники" - п. Зарайский; Обход д. Карино; Восточный обход г. Зарайска.

ГЛАВА 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 20. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории городского округа.

2. Задачами общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки являются:

- доведение до заинтересованных лиц полной и точной информации по вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания;
- выявление отношения заинтересованных лиц к вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания;
- сбор предложений, замечаний и рекомендаций со стороны заинтересованных лиц по вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания.

3. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

- 1) проект генерального плана, проект о внесении изменений в генеральный план;
- 2) проект Правил, проект о внесении изменений в Правила;
- 3) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий;
- 4) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 5) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам, указанным в части 2 настоящей статьи, не проводятся:

1) по проектам о внесении изменений в генеральный план в случае, если внесение изменений в генеральный план предусматривает изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определение зон рекреационного назначения;

2) по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории, если они подготовлены в отношении:

- территории, в границах которой в соответствии с Правилами предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда;

3) по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент Правил в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4) по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

5. В случае приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся.

6. В случае внесения изменений в проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

Статья 21. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план

1. При получении проекта генерального плана, проекта о внесении изменений в генеральный план уполномоченный орган местного самоуправления городского округа принимает решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план в течение десяти календарных дней со дня поступления проекта генерального плана, проекта о внесении изменений в генеральный план с приложением заключений и согласований, предусмотренных законодательством.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, проекта о внесении изменений в генеральный план уполномоченный на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить в уполномоченный на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план являются жители городского округа, а также правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории городского округа.

5. Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов и по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов (далее в настоящей статье - общественные обсуждения или публичные слушания), проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования.

При проведении общественных обсуждений или публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Московской области.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний

по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

Статья 22. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила

1. Глава городского округа при получении проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

2. Публичные слушания по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией городского округа.

3. В целях доведения до населения, заинтересованных лиц информации о содержании проекта в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей уполномоченных органов, разработчиков проекта на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или 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 общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

7. Администрация городского округа направляет проект Правил, проект о внесении изменений в Правила с приложением протоколов общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, с учетом которых Комиссией вносятся изменения в проект в порядке, установленном соответствующим постановлением Правительства Московской области.

Статья 23. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. При получении проектов документации по планировке территории глава городского округа принимает решение о вынесении на общественные обсуждения или публичные слушания проекта планировки территории и проекта межевания территории, подготовленного в составе документации по планировке территории.

Решение о вынесении на общественные обсуждения или публичные слушания проекта планировки территории и проекта межевания территории подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и межевания территории с момента оповещения заинтересованных лиц о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не менее одного и не более трех месяцев.

4. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

5. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории администрация городского округа направляет в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области заверенные копии заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, правовых актов, официальных публикаций в средствах массовой информации, а также иную информацию, касающуюся проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, в срок не более 5 (пяти) дней с даты официального опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования) проводятся администрацией городского округа после извещения Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан городского округа, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия городского округа направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с момента

оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не более одного месяца.

5. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

Статья 25. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров) проводятся администрацией городского округа после извещения Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров проводятся с участием граждан городского округа, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия городского округа направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров.

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров с момента оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не более одного месяца.

5. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров и протокол таких общественных обсуждений или публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении разрешения, с указанием причин принятия такого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 26. Основания для внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) -несоответствие настоящих Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

2) -поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на соответствующей карте Правил, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения.

2. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Правил возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов) Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает внесение изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов. При этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

3. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных подпунктами 4 - 6 пункта 1 и пункта 2 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка заключения Комиссии не требуются.

Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном 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».

2. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области осуществляет подготовку проекта решения о внесении изменений в Правила на основании постановления Правительства Московской области от 25.10.2016 № 791/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2017 – 2021 годы» и (или) обращений заинтересованных лиц.

3. Предложения о внесении изменений в Правила на рассмотрение Комиссии направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов федерального значения;
- центральными исполнительными органами государственной власти Московской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения;
- органами местного самоуправления городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;
- 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.

4. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает подготовку проекта заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения о рассмотрении предложений о внесении изменений в Правила (далее – проект заключения) в установленный срок направляет проекта данного заключения в Комиссию, а также направляет поступившие предложения в орган местного самоуправления городского округа.

5. Уполномоченный орган местного самоуправления городского округа подготавливает рекомендации на поступившие предложения (далее – рекомендации) и направляет их в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок.

6. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок обеспечивает направление рекомендаций и проекта заключения на рассмотрение в Комиссию.

7. Комиссия в установленный срок рассматривает проект заключения, рекомендации и в течение установленного срока направляет протокол заседания в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки заключения о внесении изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения (далее – заключение).

8. Заключение в установленный срок рассматривается на заседании Градостроительного совета Московской области. Протокол заседания Градостроительного совета Московской области направляется в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, которая обеспечивает подготовку решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию указанного решения заявителю.

9. Проект о внесении изменения в Правила направляется Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области главе городского округа для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении

изменения в Правила проводятся в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, уставом городского округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления городского округа и настоящими Правилами.

11. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила администрация городского округа направляет в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

12. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок направляет проект о внесении изменения в Правила, протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний на рассмотрение Комиссии и обеспечивает рассмотрение решений, принятых Комиссией, на заседании Градостроительного совета Московской области.

13. По результатам указанных выше процедур Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок со дня получения протокола заседания Градостроительного совета Московской области подготавливает решение об отклонении проекта о внесении изменения в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления либо принимает решение о направлении проекта о внесении изменения в Правила в представительный орган местного самоуправления городского округа для его утверждения.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ЗАРАЙСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	3
Статья 28. Градостроительные регламенты для жилых зон	3
Статья 29. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон	10
Статья 30. Градостроительные регламенты для производственных зон, зон коммунальной и транспортной инфраструктур	25
Статья 31. Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения	33
Статья 32. Градостроительные регламенты для зон специального назначения	38
Статья 33. Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного использования	45
Статья 34. Градостроительные регламенты в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «АНСАМБЛЬ КРЕМЛЯ, XVI В.», расположенного по адресу : МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЗАРАЙСК, ГОРОД ЗАРАЙСК, УЛИЦА МУЗЕЙНАЯ	55
Статья 35. Градостроительные регламенты для зон комплексного устойчивого развития территорий	164

ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 28. Градостроительные регламенты для жилых зон

В состав жилых зон включены:

- зона многоквартирной жилой застройки (Ж-1);
- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-2).

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.2, 2.5, 2.6 не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена объектами со вспомогательными видами разрешенного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

Земельный участок для индивидуального жилищного строительства предназначен для возведения одного жилого дома и размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, необходимых для его обслуживания.

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодом 2.1 не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена гаражами, строениями и сооружениями вспомогательного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования «Жилая застройка» – код 2.0, включает в себя размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Ж-1 – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона многоквартирной жилой застройки Ж-1 установлена для обеспечения условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	10 000	1 000 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1% 4 эт. - 38,9%	3
2.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	3(0)*
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
4.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
10.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
11.	Спорт	5.1	200	100 000	75%	3
12.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
14.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

*- Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч.12 ст. 11 настоящих Правил

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание -3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
9.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1: территории объектов 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.

Ж-2 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	200	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	200	4 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	3(0)**
4.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
6.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	500 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
10.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. – 60% 2 эт. – 50% 3 эт. – 45%	3
11.	Спорт	5.1	200	100 000	75%	3
12.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
13.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
16.	Ведение огородничества	13.1	100	190	0%	Не подлежит установлению

**- Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч.12 ст. 11 настоящих Правил

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание -3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	10 000	500 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	3
2.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%	3
3.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
7.	Магазины	4.4	400	10 000	50%	3
8.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600*(150)	2 000	40%	3

* -Для вновь формируемых земельных участков

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов 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.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Статья 29. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон

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

В состав общественно-деловых зон включены следующие территориальные зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона (О-1);
- специализированная общественно-деловая зона (О-2);
- зона объектов физической культуры и массового спорта (О-3);
- зона объектов отдыха и туризма (О-4).

О-1 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%	3
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
3.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
4.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
6.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
9.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
10.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
11.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
12.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
13.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
14.	Ветеринарное обслуживание	3.10	1 000	10 000	60%	3
15.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
16.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
17.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
18.	Магазины	4.4	400	10 000	50%	3
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
20.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
21.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
22.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
23.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
24.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
25.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
26.	Спорт	5.1	200	100000	75%	3
27.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
28.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
29.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
30.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
31.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3

Показатели по параметрам застройки зоны О-1: территории объектов 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.

О-1.1 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%	3
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
3.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
4.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
6.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
9.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
10.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
11.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
12.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
13.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
14.	Ветеринарное обслуживание	3.10	1 000	10 000	60%	3
15.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
16.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
17.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
18.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
20.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
21.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
22.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
23.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
24.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
25.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
26.	Спорт	5.1	200	100000	75%	3
27.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
28.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
29.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
30.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
31.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	10 000	1 000 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	3
2.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3

О-2 – ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона специализированной общественной застройки О-2 установлена для обеспечения условий формирования территорий с широким спектром социальных и коммунально-бытовых функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%	3
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
3.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
4.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	1 000 000	60%	3
6.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
9.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
10.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
11.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
12.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
13.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
14.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%	3
15.	Спорт	5.1	200	100 000	75%	3
16.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
17.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
18.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
19.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
20.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
3.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
4.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
5.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
6.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41%	3
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3

Показатели по параметрам застройки зоны О-2: территории объектов 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.

О-3 – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА

Зона объектов физической культуры и массового спорта О-3 установлена для обеспечения условий размещения объектов физической культуры и спорта, специально предназначенных для проведения физкультурных мероприятий и (или) спортивных мероприятий, в том числе спортивные сооружения.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%	3
2.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
3.	Отдых (рекреация)	5.0	Не подлежат установлению		0 %	Не подлежит установлению
4.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
5.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3
6.	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежит установлению
7.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
8.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
2.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
3.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
4.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
5.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
6.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
8.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3

Показатели по параметрам застройки зоны О-3: территории объектов 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.

О-4 – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона объектов отдыха и туризма О-4 установлена для размещения природных, исторических, социально-культурных объектов, включающие объекты туристского показа, а также иных объектов, способные удовлетворить духовные и иные потребности туристов, содействовать поддержанию их жизнедеятельности, восстановлению и развитию их физических сил, а также для размещения объектов санаторно-курортного лечения в профилактических, лечебных и реабилитационных целях.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%	3
2.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
3.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
4.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41%	3
5.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
6.	Отдых (рекреация)	5.0	Не подлежат установлению		0 %	Не подлежит установлению
7.	Спорт	5.1	200	100 000	75%	3
8.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%	3
9.	Туристическое обслуживание	5.2.1	10 000	1 000 000	40%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
10.	Охота и рыбалка	5.3	10 000	1 000 000	40%	3
11.	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежит установлению
12.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
13.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
15.	Курортная деятельность	9.2	Не подлежат установлению		0%	Не подлежит установлению
16.	Санаторная деятельность	9.2.1	5 000	1 000 000	50%	3
17.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
18.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
2.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
3.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
4.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
5.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
6.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3

Показатели по параметрам застройки зоны О-4: территории объектов 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 30. Градостроительные регламенты для производственных зон, зон коммунальной и транспортной инфраструктур

В состав производственных зон, зон коммунальной и транспортной инфраструктур включены:

- Производственная зона (П);
- коммунальная зона (К);
- зона транспортной инфраструктуры (Т).

П – ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

Производственная зона П установлена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения объектов управленческой деятельности производственных объектов, складских объектов, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10 000	75%	3
3.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	30	100 000	75%	3
4.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
5.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
6.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
7.	Производственная деятельность	6.0	10 000	Не подлежит установлению	60%	3
8.	Недропользования	6.1	10 000	Не подлежит установлению	60%	3
9.	Тяжелая промышленность	6.2	10 000	Не подлежит установлению	45%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
10.	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	5 000	Не подлежит установлению	55%	3
11.	Легкая промышленность	6.3	5 000	Не подлежит установлению	65%	3
12.	Фармацевтическая промышленность	6.3.1	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
13.	Пищевая промышленность	6.4	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
14.	Нефтехимическая промышленность	6.5	10 000	Не подлежит установлению	50%	3
15.	Строительная промышленность	6.6	5 000	Не подлежит установлению	60%	3
16.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
17.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3
18.	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	5 000	Не подлежит установлению	45%	3
19.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
20.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
21.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
22.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
3.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
4.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41%	3
5.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
6.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3

Показатели по параметрам застройки зоны П: территории объектов 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.

К – КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА

Коммунальная зона К установлена для размещения объектов коммунальной инфраструктуры, размещения складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10 000	75%	3
4.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
7.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
8.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
10.	Энергетика	6.7	Не подлежат установлению		50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
11.	Атомная энергетика	6.7.1	1 000	Не подлежит установлению	50%	3
12.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
13.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3
14.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
15.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			3
16.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
17.	Специальное пользование водными объектами	11.2	Не подлежат установлению		0%	Не подлежит установлению
18.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению		60%	3
19.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Приюты для животных	3.10.2	2 500	100 000	60%	3
2.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
3.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
4.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3

Показатели по параметрам застройки зоны К: территории объектов 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.

Т – ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона транспортной инфраструктуры Т установлена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
3.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
4.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
5.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
6.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
7.	Железнодорожный транспорт	7.1	Не распространяется			3
8.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			3
9.	Водный транспорт	7.3	Не распространяется			3
10.	Воздушный транспорт	7.4	Не распространяется			3
11.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальны й процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
13.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
2.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
3.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
4.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3

Показатели по параметрам застройки зоны Т: территории объектов 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 31. Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав рекреационных зон включены:

- зона парков (Р-1);
- природно-рекреационная зона (Р-2).

Р-1 – ЗОНА ПАРКОВ

Зона парков Р-1 установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования. Зона включает в себя территории, занятые скверами, бульварами, прудами, озерами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечений граждан.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
2.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
3.	Отдых (рекреация)	5.0	Не подлежат установлению		0 %	Не подлежит установлению
4.	Спорт	5.1	200	100 000	100 000	75%
5.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
6.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
8.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	
			min	max			
9.	Водные объекты	11.0	Не устанавливается				
10.	Общее пользование водными объектами	11.1	Не распространяется				
10.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению			60%	3
11.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется				

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
3.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
4.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
5.	Общественное питание	4.6	500	10000	50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
6.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
8.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
9.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%	3
10.	Туристическое обслуживание	5.2.1	10 000	1 000 000	40%	3
11.	Охота и рыбалка	5.3	10 000	1 000 000	40%	3
12.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3
13.	Поля для гольфа и конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежит установлению

В условно разрешенных видах использования зоны парков Р-1 условно разрешенный вид использования с кодом 5.0 «Отдых (рекреация)» установлен в целях обеспечения возможности образования земельных участков для парков.

Для земельных участков с кодами 5.1 – 5.5 и размещаемых на них объектов капитального строительства применяются параметры, установленные в настоящем разделе Правил для каждого отдельно из условно разрешенных видов использования, содержащихся в коде 5.0. (строки 9-14 таблицы).

На основании части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки в границах территорий общего пользования в составе зоны парков Р-1 действие градостроительного регламента не распространяется.

Р-2 – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

Природно-рекреационная зона Р-2 установлена для сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды, сохранения и изучения объектов культурного наследия народов Российской Федерации. Зона включает в себя территории, занятые городскими лесами, иными территориями с естественными древесной и кустарниковой растительностью, не являющимися землями лесного фонда.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Сенокошение	1.19	20 000	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
2.	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	20 000	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению			
5.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%	3
6.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3
7.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
8.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
10.	Охрана природных территорий	9.1	Не подлежат установлению			
11.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
12.	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению			
13.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению		60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
14.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.
4. Общее пользование водными объектами – 11.1

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Пчеловодство	1.12	20 000	100 000	30%	3
2.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
3.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3

Статья 32. Градостроительные регламенты для зон специального назначения

В состав территориальных зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. В состав территориальных зон специального назначения могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

В состав территориальных зон специального назначения включены:

- зона мест погребения (СП-1);
- зона объектов обращения с отходами (СП-2);
- зона иного специального назначения (СП-3).

СП-1 - ЗОНА МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ

Зона мест погребения СП-1 установлена для обеспечения условий использования участков, предназначенных для специализированного назначения – размещения и функционирования мест погребения (кладбищ, крематориев, иных мест захоронения).

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
3.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
4.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
5.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
6.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
7.	Ритуальная деятельность	12.1	10 000	400 000	20%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
2.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3

СП -2 – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЩЕНИЯ С ОТХОДАМИ

Зона объектов обращения с отходами СП-2 установлена для обеспечения условий использования участков, предназначенных для размещения объектов накопления, обработки, утилизации обезвреживания, размещения отходов (хранение и захоронение).

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
2.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
4.	Специальная деятельность	12.2	25 000	260 000	40%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

СП -3 – ЗОНА ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона иного специального назначения СП-3 установлена для обеспечения условий использования земельных участков, предназначенных для специализированного назначения – размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности; размещение объектов, 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; размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
2.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
3.	Обеспечение космической деятельности	6.10	Не подлежат установлению		Не подлежит установлению	3
4.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
5.	Обеспечение обороны и безопасности	8.0	Не подлежат установлению			
6.	Обеспечение вооруженных сил	8.1	Не подлежат установлению			
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
8.	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4	Не подлежат установлению			
9.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
3.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
4.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
5.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
7.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
10.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
11.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
12.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
13.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%	3
14.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
15.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
16.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
17.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
18.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
19.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
20.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
21.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
22.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
23.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
24.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
25.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
26.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%	3
27.	Туристическое обслуживание	5.2.1	10 000	1 000 000	40%	3
28.	Охота и рыбалка	5.3	10 000	1 000 000	40%	3
29.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3
30.	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежит установлению
31.	Ритуальная деятельность	12.1	10 000	400 000	20%	3
32.	Ведение огородничества	13.1	100	190	0%	Не подлежит установлению
33.	Ведение садоводства	13.2	600*(150)	2 000	40%	3

* -Для вновь формируемых земельных участков

Статья 33. Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного использования

В состав территориальных зон могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования включены:

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);
- зона, предназначенная для ведения садоводства (СХ-2);
- зона сельскохозяйственного производства (СХ-3);
- зона сельскохозяйственного производства (СХ-3А).

СХ-1 – ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 установлена для закрепления территорий сельскохозяйственных угодий, поскольку данный вид назначения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране.

Назначение территории:

- пашни,
- сенокосы,
- пастбища,
- залежи,
- земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается.

Применительно к земельным участкам исключенным из перечня особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (распоряжение Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области от 10.10.2019 № 20РВ-349 «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается») действует градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства СХ-3.

СХ-2 ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА

Зона, предназначенная для ведения садоводства СХ-2, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами садоводства.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению			
3.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
4.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
5.	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению			
6.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
7.	Земельные участки общего назначения	13.0	Не распространяется			
8.	Ведение огородничества	13.1	100	190	0%	Не подлежит установлению
9.	Ведение садоводства	13.2	600*(150)	2 000	40%	3

* -Для вновь формируемых земельных участков

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.
3. Общее пользование водными объектами – 11.1

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	500	3 000	40%	3
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
3.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
4.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
5.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
6.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
7.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
8.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
9.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
10.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
11.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3
14.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			

СХ-3 – ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Зона сельскохозяйственного производства СХ-3 установлена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

Применительно к земельным участкам, включенным в перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (распоряжение Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области от 10.10.2019 № 20РВ-349 «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается»), в соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительный регламент не устанавливается.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Растениеводство	1.1	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
2.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
3.	Овощеводство	1.3	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
4.	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
5.	Садоводство	1.5	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
6.	Выращивание льна и конопли	1.6	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
7.	Животноводство	1.7	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
8.	Скотоводство	1.8	20 000	Не подлежит установлению	30%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
9.	Звероводство	1.9	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
10.	Птицеводство	1.10	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
11.	Свиноводство	1.11	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
12.	Пчеловодство	1.12	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
13.	Рыбоводство	1.13	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
14.	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
15.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
16.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	500	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
17.	Питомники	1.17	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
18.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
19.	Сенокошение	1.19	20 000	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
20.	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	20 000	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
21.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
22.	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению			
23.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению		60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
24.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
25.	Земельные участки общего назначения	13.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
2.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
3.	Охота и рыбалка	5.3	1 000	1 000 000	40%	3
4.	Пищевая промышленность	6.4	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
5.	Строительная промышленность	6.6	5 000	Не подлежит установлению	45%	3
6.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
7.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3
8.	Железнодорожный транспорт	7.1	Не распространяется			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
9.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			3
10.	Водный транспорт	7.3	Не распространяется			3
11.	Воздушный транспорт	7.4	Не распространяется			3

СХ-3А – ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Растениеводство	1.1	20 000	Не подлежит установлению	30%	Не подлежит установлению
2.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
3.	Овощеводство	1.3	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
4.	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
5.	Садоводство	1.5	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
6.	Выращивание льна и конопли	1.6	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
7.	Животноводство	1.7	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
8.	Скотоводство	1.8	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
9.	Звероводство	1.9	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
10.	Птицеводство	1.10	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
11.	Свиноводство	1.11	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
12.	Пчеловодство	1.12	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
13.	Рыбоводство	1.13	20 000	Не подлежит установлению	30%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
14.	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
15.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
16.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	500	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
17.	Питомники	1.17	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
18.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	20 000	Не подлежит установлению	30%	3
19.	Сенокошение	1.19	20 000	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
20.	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	20 000	Не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
21.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
22.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
23.	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению			
24.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению		60%	3
25.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
26.	Земельные участки общего назначения	13.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
2.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
3.	Охота и рыбалка	5.3	1 000	1 000 000	40%	3
4.	Пищевая промышленность	6.4	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
5.	Строительная промышленность	6.6	5 000	Не подлежит установлению	45%	3
6.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
7.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3
8.	Железнодорожный транспорт	7.1	Не распространяется			3
9.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			3
10.	Водный транспорт	7.3	Не распространяется			3
11.	Воздушный транспорт	7.4	Не распространяется			3

**Статья 34. Градостроительные регламенты в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Ансамбль Кремля, XVI в.», расположенного по адресу : Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица
Музейная**

Режимом использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Кремля, XVI в.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Зарайск, город Зарайск, улица Музейная (далее - Ансамбль Кремля), разрешается по специально разработанным проектам, согласованным с органом охраны объектов культурного наследия в установленном законодательством порядке:

- проведение работ по сохранению Ансамбля Кремля;
- проведение работ по выявлению и восстановлению утраченных построек Ансамбля Кремля на основе предварительных историко-культурных исследований;
- проведение работ по сохранению фрагментов кремлевского вала;
- проведение работ по сохранению исторической планировки территории Ансамбля Кремля с характерным типом дорожного покрытия (щебень, мелкий гравий, песок);
- раскрытие и сохранение исторических отметок уровня земли, устройство отмосток в дискретных материалах традиционного типа;
- проведение работ по восстановлению исторического характера благоустройства территории Ансамбля Кремля;
- проведение санитарно-оздоровительных и лечебных мероприятий по всем старовозрастным насаждениям на основе предварительных дендрологических исследований;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования комплекса Ансамбля Кремля, с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- проведение работ по оборудованию территории Ансамбля Кремля малыми архитектурными формами, элементами освещения, инженерным оборудованием, необходимыми для его функционирования;
- проведение охранных археологических раскопок с целью исследования, консервации и музеефикации объекта археологического наследия федерального значения "Зарайская стоянка, XXIX-XXVII тыс. до н.э.", а также осуществление археологических наблюдений;
- установка информационных знаков и указателей;
- установка временных строений, сооружений, необходимых для проведения археологических работ;
- возведение временных построек (шатров, палаток, помостов) в период проведения культурно-массовых мероприятий.

Запрещается:

- любое строительство, не связанное с восстановлением утраченных исторических построек Ансамбля Кремля, за исключением временных построек, необходимых для проведения реставрационных и археологических работ;
- замена аутентичных элементов Ансамбля Кремля, сохранность которых возможно обеспечить методами консервации и научной реставрации;

- самовольная посадка и вырубка зеленых насаждений;
- изменение исторической планировочной структуры, благоустройство, связанное с изменением исторического облика территории Ансамбля Кремля;
- размещение любых рекламных конструкций на объектах и территории Ансамбля Кремля;
- установка на фасадах, крышах объектов Ансамбля Кремля средств технического обеспечения, в том числе кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи;
- движение транспорта по территории Ансамбля Кремля, за исключением специального транспорта;
- прокладка дорог и устройство автостоянок;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, кроме временных, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- динамическое воздействие, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;
- любые виды деятельности, ухудшающие гидрологический режим и экологические условия территории Ансамбля Кремля;
- проведение всех видов земляных и хозяйственных работ без участия археолога;
- проведение всех видов земляных и хозяйственных работ без согласования с областным органом охраны объектов культурного наследия.

В состав жилых зон охраны объекта культурного наследия федерального значения – «Ансамбль Кремля, XVI в.»:

- Ж-1Б - зона многоквартирной жилой застройки (тип Б);
- Ж-1В - зона многоквартирной жилой застройки (тип В);
- Ж-1Д - зона многоквартирной жилой застройки (тип Д);
- Ж-1И - зона многоквартирной жилой застройки (тип И);
- Ж-2А - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип А);
- Ж-2Б - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип Б);
- Ж-2В - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип В);
- Ж-2Г - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип Г);
- Ж-2Д - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип Д);
- Ж-2Е - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип Е);
- Ж-2Ж - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип Ж);
- Ж-2З - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип З);
- Ж-2И - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип И);
- Ж-2К - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип К);
- Ж-2Л - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (тип Л).

В состав общественно-деловых зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»:

- О-1А- многофункциональная общественно-деловая зона (тип А);
- О-1Б- многофункциональная общественно-деловая зона (тип Б);

- О-1В- многофункциональная общественно-деловая зона (тип В);
- О-1Д- многофункциональная общественно-деловая зона (тип Д);
- О-1З- многофункциональная общественно-деловая зона (тип З);
- О-1И- многофункциональная общественно-деловая зона (тип И);
- О-1К- многофункциональная общественно-деловая зона (тип К);
- О-2Б- специализированная общественно-деловая зона (тип Б);
- О-2Д- специализированная общественно-деловая зона (тип Д);
- О-2И- специализированная общественно-деловая зона (тип И);
- О-3И- зона объектов физической культуры и массового спорта (тип И);
- О-3К- зона объектов физической культуры и массового спорта (тип К);
- О-4И- зона объектов отдыха и туризма (тип И);
- О-4Л- зона объектов отдыха и туризма (тип Л).

В состав производственных зон, зон коммунальной и транспортной инфраструктур охраны объекта культурного наследия федерального значения – «Ансамбль Кремля, XVI в.»:

- П-Б- производственная зона (тип Б);
- П-Д- производственная зона (тип Д);
- П-И- производственная зона (тип И);
- П-Л- производственная зона (тип Л);
- К-З- коммунальная зона (тип З);
- К-И- коммунальная зона (тип И);
- К-К- коммунальная зона (тип К);
- Т-А- зона транспортной инфраструктуры (тип А);
- Т-И- зона транспортной инфраструктуры (тип И).

В состав рекреационных зон охраны объекта культурного наследия федерального значения – «Ансамбль Кремля, XVI в.»:

- Р-1И- зона парков (тип И);
- Р-2Б- природно-рекреационная зона (тип Б);
- Р-2Е- природно-рекреационная зона (тип Е);
- Р-2З- природно-рекреационная зона (тип З);
- Р-2И- природно-рекреационная зона (тип И);
- Р-2К- природно-рекреационная зона (тип К);
- Р-2Л- природно-рекреационная зона (тип Л).

В состав территориальных зон специального назначения охраны объекта культурного наследия федерального значения – «Ансамбль Кремля, XVI в.»:

- СП-1Л- зона мест погребения (тип Л).

Ж-1 – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-1Б, Ж-1В, Ж-1Д, Ж-1И)

Градостроительные регламенты для зоны Ж-1 (Ж-1Б, Ж-1В, Ж-1Д, Ж-1И) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	10 000	1 000 000	1 эт. - 59,0%* 2 эт. - 50,8%* 3 эт. - 44,1%* 4 эт. - 38,9%*	3*
2.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,0%* 2 эт. – 50,8%* 3 эт. – 44,1%*	3(0**)*
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
4.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%*	3*
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	1 000 000	60%*	3*
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3*
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%*	3*
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%*	3*
10.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
11.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. – 60%* 2 эт. – 50%* 3 эт. – 45%*	3*
12.	Спорт	5.1	200	100 000	75%*	3*
13.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
15.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
16.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

**- Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч.12 ст. 11 настоящих Правил

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание -3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)**	20 000 (50)**	75% (100%**)*	3(0**)*
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%*	3*
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%*	3*
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%*	3*
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%*	3*
6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%*	3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%*	3*
8.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%*	3*
9.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1 (Ж-1Б, Ж-1В, Ж-1Д, Ж-1И): территории объектов 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.

Ж-1Б – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП Б)

К застройке в зоне Ж-1Б предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий, над улицами, перед объектами культурного наследия;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- застройка участка жилыми и общественными зданиями строго по периметру квартала в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, особняк, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений:
 - офисно-деловой комплекс, магазин «Пятерочка», улица Мерецкова, 23;
 - современное здание ООО «Зарайск-обувь», улица Мерецкова;
 - здание, улица Первомайская, 28;
 - здание, улица Первомайская, 31;
 - здание универмага «Магнит», улица Карла Маркса, 27;
 - здание разрушенное, улица Гуляева, 13;

- здание банка, улица Гуляева, 6;
- жилой дом, улица Первомайская, 6;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улицы дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - процент застроенной территории участка не более 30%;
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м;
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных охранных археологических мероприятий и инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

Ж-1В – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП В)

К застройке в зоне Ж-1В предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 3, 4, 7;
- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение высотных доминант, за исключением восстановления утраченных церквей или их завершений в исторических габаритах;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий и рекламных растяжек над улицами;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач и связи, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление, утраченных архитектурных доминант – церкви Богоявленская с оградой на каменных столбах и часовней, церкви Спасо-Преображенская с оградой;
- застройка участков жилыми и общественными зданиями строго по периметру кварталов в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;

- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улицы дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкцию улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов с сохранением сложившихся размеров участков;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-8 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

Ж-1Д – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП Д)

К застройке в зоне Ж-1Д предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- размещение высотных доминант.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки;
- регенерация исторической среды кварталов города по Регулярному плану кон. XVIII в.:
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- периметральная застройка кварталов жилыми и общественными зданиями по историческим красным линиям;
- основной тип застройки: городской малоэтажный дом с участком, особняк, городская усадьба; домовладения с хозяйственными службами и оградами;
- при реконструкции и новом строительстве использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов (дерево, оштукатуренный кирпич с последующей покраской), деталей и декора; в оформлении улиц использование традиционных ворот, калиток;
- постепенную замену, по мере амортизации, дисгармоничной застройки советского периода на застройку, отвечающую критериям исторической городской среде;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - плотность застройки аналогична историческим кварталам;
 - здания располагать по красной линии;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;

- устройство оград высотой не более 1,8 м.
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

Ж-1И – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП И)

К застройке в зоне Ж-1И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 разрешается:
 - строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 разрешается:
 - строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

Ж-2 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж-2А, Ж-2Б, Ж-2В, Ж-2Г, Ж-2Д, Ж-2Е, Ж-2Ж, Ж-2З, Ж-2И, Ж-2К, Ж-2Л)

Градостроительные регламенты для зоны Ж-2 (Ж-2А, Ж-2Б, Ж-2В, Ж-2Г, Ж-2Д, Ж-2Е, Ж-2Ж, Ж-2З, Ж-2И, Ж-2К, Ж-2Л) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	200	4 000	40%*	3*
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	200	4 000	40%*	3*
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. - 59,0%* 2 эт. - 50,8%* 3 эт. - 44,1%*	3(0**)*
4.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)***	20 000 (50)***	75% (100%***)*	3(0***)*
			*** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
6.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	500 000	60%*	3*
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%*	3*
10.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. – 60%* 2 эт. – 50%* 3 эт. – 45%*	3*
11.	Спорт	5.1	200	100 000	75%*	3*
12.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
13.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
16.	Ведение огородничества	13.1	100	190	0%	Не подлежит установлению

**- Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч.12 ст. 11 настоящих Правил

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание -3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	10 000	500 000	1 эт. - 59,0%* 2 эт. - 50,8%* 3 эт. - 44,1%*	3*
2.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%*	3*
3.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%*	3*
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%*	3*
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%*	3*
6.	Магазины	4.4	400	10 000	50%*	3*
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*
8.	Ведение садоводства	13.2	600**(150)	2 000	40%*	3*

** -Для вновь формируемых земельных участков

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2 (Ж-2А, Ж-2Б, Ж-2В, Ж-2Г, Ж-2Д, Ж-2Е, Ж-2Ж, Ж-2З, Ж-2И, Ж-2К, Ж-2Л) : территории объектов 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.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Ж-2А – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП А)

К застройке в зоне Ж-2А предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- изменение исторической планировочной системы, красных линий застройки;
- строительство жилых и нежилых зданий и сооружений, за исключением применением специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- искажение и изменение исторического ландшафта, рельефа местности, кроме изменений, связанных с благоустройством территории;
- любая хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;
- повышение уровня грунтовых вод – при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории, другой хозяйственной деятельности;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций кроме временных, необходимых для проведения реставрационных и ремонтных работ, высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- размещение любых рекламных конструкций;
- возведение «сплошных» оград;
- организация свалок и необорудованных мест для мусора;
- проведение всех видов земляных работ без участия археолога.

2) Разрешается:

- сохранение традиционно открытого пространства вокруг Зарайского Кремля для обеспечения визуального восприятия архитектурного ансамбля;
- сохранение исторической пространственно-планировочной структуры территории;
- восстановление церкви Вознесения с оградой на каменных столбах и часовней на историческом месте;
- восстановление сектора обзора Зарайского Кремля с пл. Пожарского;
- восстановление оптимального обзора Зарайского Кремля с основных видовых точек: поэтапная расчистка территории от фрагментов зеленых насаждений, нарушающих визуальное восприятие Зарайского Кремля;
- проведение работ по благоустройству территории с учетом основных секторов обзора Зарайского Кремля: устройство пешеходных дорожек и видовых площадок, специально оборудованных мест для сбора мусора;
- восстановление исторического уровня улиц и площадей;
- ограничение транспортного движения при приоритете пешеходного, исключение транзитных потоков по улице Первомайская;
- поэтапный вывод с территории охранной зоны дисгармонирующей застройки: учебно-спортивного центра РОСТО, автостанции, жилых и общественных зданий; при невозможности вывода – снижение ее негативного влияния путем изменения внешней отделки зданий, цветового решения, использования «кулисных» посадок;

- постепенная замена наружных инженерных сетей, в том числе воздушных линий электропередач, на подземные;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования Зарайского Кремля, музея, существующей застройки с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- ремонт, реконструкция улиц и проездов без их расширения, с преимущественным использованием в дорожных покрытиях таких материалов как: булыжник, брусчатка, колотый камень, щебень;
- устройство газонов и цветников;
- оборудование территории малыми архитектурными формами: скамейки, элементы освещения, рекламные тумбы, по специально разработанным проектам, используя исторические аналоги;
- устройство небольших парковок, в том числе экопарковок (зеленых парковок) (до 20 автомашин), гостевых и необходимых для функционирования историко-архитектурного, художественного и археологического музея «Зарайский Кремль»;
- проведение работ по ремонту, реконструкции существующей застройки без увеличения габаритов домов и хозяйственных построек, со скатными крышами, с использованием в отделке традиционных материалов (дерево, оштукатуренный кирпич), нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры высотой до 8 м, необходимых для обеспечения сохранности и функционирования объектов культурного наследия, существующей застройки с обязательным использованием «кулисных» посадок.

Ж-2Б – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП Б)

К застройке в зоне Ж-2Б предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий, над улицами, перед объектами культурного наследия;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- застройка участка жилыми и общественными зданиями строго по периметру квартала в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, особняк, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений:
 - офисно-деловой комплекс, магазин «Пятерочка», улица Мерецкова, 23;
 - современное здание ООО «Зарайск-обувь», улица Мерецкова;
 - здание, улица Первомайская, 28;
 - здание, улица Первомайская, 31;
 - здание универсама «Магнит», улица Карла Маркса, 27;
 - здание разрушенное, улица Гуляева, 13;
 - здание банка, улица Гуляева, 6;

- жилой дом, улица Первомайская, 6;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - процент застроенной территории участка не более 30%;
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м;
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных охранных археологических мероприятий и инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

Ж-2В – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП В)

К застройке в зоне Ж-2В предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 3, 4, 7;
- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий; изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение высотных доминант, за исключением восстановления утраченных церквей или их завершений в исторических габаритах;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий и рекламных растяжек над улицами;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач и связи, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление, утраченных архитектурных доминант – церкви Богоявленская с оградой на каменных столбах и часовней, церкви Спасо-Преображенская с оградой;
- застройка участков жилыми и общественными зданиями строго по периметру кварталов в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкцию улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;

- проведение комплексной реконструкции кварталов с сохранением сложившихся размеров участков;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-8 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

Ж-2Г – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП Г)

К застройке в зоне Ж-2Г предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- использование при ремонте, реконструкции, строительстве зданий архитектурных форм и деталей, декоративных элементов чужеродных историческому облику застройки: высоких, мансардного типа кровель, окон-люкарн, обработки фасадов камнем, окон без наличников;
- использование в отделке зданий нетрадиционных строительных материалов: бетона, сайдинга, пластика; ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- размещение рекламных конструкций по улице Музейная, на крышах и фасадах зданий;
- использование для ограждения участков металлического профилированного листа.

2) Разрешается:

- сохранение принципа соподчиненности первой линии застройки кварталов ансамблю Зарайского Кремля;
- сохранение при ремонте, реконструкции зданий подлинных архитектурных деталей: карнизы, наличники, поперечные крестовые мезонины;
- соответствие архитектурного облика новых зданий сложившемуся историческому облику застройки с учетом многообразия историко-архитектурных форм, характерных и традиционных для данного участка улиц: стилистические приемы – классический, деревянный модерн, традиционный деревянный жилой лом с крестовым мезонином или без него;
- создание уличного фронта застройки, ориентированного на ансамбль Зарайского Кремля: традиционные ворота, калитки и т.п.;
- поэтапное восстановление традиционного типа мощения улиц: булыжник, брусчатка, колотый камень;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкцию улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки.
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с обеспечением масштабного, стилистового и цветового соответствия с расположенным рядом объектом культурного наследия, исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия ансамбля Зарайского Кремля, при соблюдении следующих ограничений:
 - площадь участка не менее 0,06 га и не более 0,1 га;
 - процент застроенной территории участка не более 30°;
 - здание располагать по красной линии;

- расстояние между соседними домами не менее 10 м, за исключением существующей застройки;
- протяженность здания по фасадной линии до 8 м;
- устройство оград, преимущественно, традиционного типа высотой до 1,8 м.

Ж-2Д – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП Д)

К застройке в зоне Ж-2Д предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- размещение высотных доминант.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки;
- регенерация исторической среды кварталов города по Регулярному плану кон. XVIII в.:
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- периметральная застройка кварталов жилыми и общественными зданиями по историческим красным линиям;
- основной тип застройки: городской малоэтажный дом с участком, особняк, городская усадьба; домовладения с хозяйственными службами и оградами;
- при реконструкции и новом строительстве использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов (дерево, оштукатуренный кирпич с последующей покраской), деталей и декора; в оформлении улиц использование традиционных ворот, калиток;
- постепенную замену, по мере амортизации, дисгармоничной застройки советского периода на застройку, отвечающую критериям исторической городской среде;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - плотность застройки аналогична историческим кварталам;
 - здания располагать по красной линии;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

- строительство подземных сооружений при проведении предварительных инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

Ж-2Е – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП Е)

К застройке в зоне Ж-2Е предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 5, 6;
- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;
- изменение исторического облика сложившихся природно-ландшафтных территорий – оврагов, бровки берегового склона; застройку склонов оврагов;
- нарушение гидрологического режима территории, засыпку ручьев, проток;
- увеличение плотности застройки;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич; ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач и связи, установку вышек мобильной связи;
- использование для ограждения участков металлического профилированного листа;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение ландшафтного характера территории с низкой плотностью застройки, повышенным процентом озеленения участков;
- сохранение усадебного типа застройки, преимущественно, большой площади домовладений;
- масштабное соответствие застройки окружающей природно-исторической среде;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - размер участков не менее 0,15 га;
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
 - устройство оград, преимущественно «прозрачных», высотой не более 1,8 м.

Ж-2Ж – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП Ж)

К застройке в зоне Ж-2Ж предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- использование при ремонте, реконструкции, строительстве зданий архитектурных форм и деталей, декоративных элементов чужеродных историческому облику застройки: высоких, мансардного типа кровель, окон-люкарн, обработки фасадов камнем, окон без наличников;
- использование в отделке зданий нетрадиционных строительных материалов: бетона, сайдинга, пластика; ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- размещение рекламных конструкций на крышах и фасадах зданий;
- использование для ограждения участков металлического профилированного листа.

2) Разрешается:

- сохранение принципа соподчиненности первой линии застройки кварталов ансамблю Зарайского Кремля;
- сохранение при ремонте, реконструкции зданий подлинных архитектурных деталей: карнизы, наличники, поперечные крестовые мезонины;
- соответствие архитектурного облика новых зданий сложившемуся историческому облику застройки с учетом многообразия историко-архитектурных форм, характерных и традиционных для данного участка улиц: стилистические приемы – классический, деревянный модерн, традиционный деревянный жилой лом с крестовым мезонином или без него;
- создание уличного фронта застройки, ориентированного на ансамбль Зарайского Кремля: традиционные ворота, калитки и т.п.;
- поэтапное восстановление традиционного типа мощения улиц: булыжник, брусчатка, колотый камень;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с обеспечением масштабного, стилистового и цветового соответствия с расположенным рядом объектом культурного наследия, исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия ансамбля Зарайского Кремля, при соблюдении следующих ограничений:
 - площадь участка не менее 0.06 га и не более 0.1 га;
 - процент застроенной территории участка не более 30 процентов;
 - здание располагать по красной линии;

- расстояние между соседними домами не менее 10 м, за исключением существующей застройки;
- протяженность здания по фасадной линии до 8,0 м;
- устройство оград, преимущественно, традиционного типа высотой до 1,8 м.

Ж-23 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП 3)

К застройке в зоне Ж-23 предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- установка вышек мобильной связи;
- для участка 9 изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами;
- для участка 9 использование в отделке зданий ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий.

2) Разрешается:

- сохранение усадебного типа застройки;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

Ж-2И – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП И)

К застройке в зоне Ж-2И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10,12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

Ж-2К – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП К)

К застройке в зоне Ж-2К предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;

- восстановление открытого, полукрытого характера ландшафта;
- восстановление сектора обзора ансамбля Зарайского Кремля 8 с восточной стороны со склонов оврага реки Монастырка;
- поэтапный вывод с территории дисгармоничной застройки, расположенной на склонах оврагов реки Монастырка и Бубнового оврага;
- расчистка территории от сорной, самосевной растительности, выкашивание склонов оврагов;
- расчистка русла реки Монастырка;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий.

Ж-2Л – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ТИП Л)

К застройке в зоне Ж-2Л предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;

- восстановление утраченной архитектурной доминанты – Церковь Георгиевская (Входо-Иерусалимская) в бывшей Егорьевской слободе;
- проведение работ по расчистке береговой полосы от сорной, малоценной растительности, регенерация ландшафта;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- обязательное устройство «кулисных» насаждений шириной 10 м вдоль участка ГУП МО «Коломенский Автодор», для снижения негативного воздействия участка застройки на окружающий ландшафт.

О-1 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О-1А, О-1Б, О-1В, О-1Д, О-1З, О-1И, О-1К)

Градостроительные регламенты для зоны О-1 (О-1А, О-1Б, О-1В, О-1Д, О-1З, О-1И, О-1К) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%*	3*
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
3.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%*	3*
4.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%*	3*
6.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%*	3*
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3*
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%*	3*
9.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%*	3*
10.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
11.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%*	3*
12.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%*	3*
13.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%*	3*
14.	Ветеринарное обслуживание	3.10	1 000	10 000	60%*	3*
15.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%*	3*
16.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%*	3*
17.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%*	3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
18.	Магазины	4.4	400	10 000	50%*	3*
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%*	3*
20.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%*	3*
21.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60%* 2 эт. - 50%* 3 эт. - 45%*	3*
22.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%*	3*
23.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*
24.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%*	3*
25.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%*	3*
26.	Спорт	5.1	200	100000	75%*	3*
27.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
28.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
29.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
30.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
31.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	200	4 000	40%*	3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	200	4 000	40% *	3*
3.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60% *	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Показатели по параметрам застройки зоны О-1 (О-1А, О-1Б, О-1В, О-1Д, О-1З, О-1И, О-1К): территории объектов 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.

О-1А – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ТИП А)

К застройке в зоне О-1А предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- изменение исторической планировочной системы, красных линий застройки;
- строительство жилых и нежилых зданий и сооружений, за исключением применением специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- искажение и изменение исторического ландшафта, рельефа местности, кроме изменений, связанных с благоустройством территории;
- любая хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;
- повышение уровня грунтовых вод – при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории, другой хозяйственной деятельности;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций кроме временных, необходимых для проведения реставрационных и ремонтных работ, высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- размещение любых рекламных конструкций;
- возведение «сплошных» оград;
- организация свалок и необорудованных мест для мусора;
- проведение всех видов земляных работ без участия археолога.

2) Разрешается:

- сохранение традиционно открытого пространства вокруг Зарайского Кремля для обеспечения визуального восприятия архитектурного ансамбля;
- сохранение исторической пространственно-планировочной структуры территории;
- восстановление церкви Вознесения с оградой на каменных столбах и часовней на историческом месте;
- восстановление сектора обзора Зарайского Кремля с пл. Пожарского;
- восстановление оптимального обзора Зарайского Кремля с основных видовых точек: поэтапная расчистка территории от фрагментов зеленых насаждений, нарушающих визуальное восприятие Зарайского Кремля;
- проведение работ по благоустройству территории с учетом основных секторов обзора Зарайского Кремля: устройство пешеходных дорожек и видовых площадок, специально оборудованных мест для сбора мусора;
- восстановление исторического уровня улиц и площадей;
- ограничение транспортного движения при приоритете пешеходного, исключение транзитных потоков по улице Первомайская;
- поэтапный вывод с территории охранной зоны дисгармонирующей застройки: учебно-спортивного центра РОСТО, автостанции, жилых и общественных зданий; при невозможности вывода – снижение ее негативного влияния путем изменения внешней отделки зданий, цветового решения, использования «кулисных» посадок;

- постепенная замена наружных инженерных сетей, в том числе воздушных линий электропередач, на подземные;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования Зарайского Кремля, музея, существующей застройки с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- ремонт, реконструкция улиц и проездов без их расширения, с преимущественным использованием в дорожных покрытиях таких материалов как: булыжник, брусчатка, колотый камень, щебень;
- устройство газонов и цветников;
- оборудование территории малыми архитектурными формами: скамейки, элементы освещения, рекламные тумбы, по специально разработанным проектам, используя исторические аналоги;
- устройство небольших парковок, в том числе экопарковок (зеленых парковок) (до 20 автомашин), гостевых и необходимых для функционирования историко-архитектурного, художественного и археологического музея «Зарайский Кремль»;
- проведение работ по ремонту, реконструкции существующей застройки без увеличения габаритов домов и хозяйственных построек, со скатными крышами, с использованием в отделке традиционных материалов (дерево, оштукатуренный кирпич), нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры высотой до 8 м, необходимых для обеспечения сохранности и функционирования объектов культурного наследия, существующей застройки с обязательным использованием «кулисных» посадок.

О-1Б – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ТИП Б)

К застройке в зоне О-1Б предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий, над улицами, перед объектами культурного наследия;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- застройка участка жилыми и общественными зданиями строго по периметру квартала в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, особняк, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений:
 - офисно-деловой комплекс, магазин «Пятерочка», улица Мерецкова, 23;
 - современное здание ООО «Зарайск-обувь», улица Мерецкова;
 - здание, улица Первомайская, 28;
 - здание, улица Первомайская, 31;
 - здание универсама «Магнит», улица Карла Маркса, 27;
 - здание разрушенное, улица Гуляева, 13;
 - здание банка, улица Гуляева, 6;

- жилой дом, улица Первомайская, 6;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - процент застроенной территории участка не более 30%;
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м;
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных охранных археологических мероприятий и инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

О-1В – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ТИП В)

К застройке в зоне О-1В предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 3, 4, 7;
- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение высотных доминант, за исключением восстановления утраченных церквей или их завершений в исторических габаритах;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий и рекламных растяжек над улицами;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач и связи, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление, утраченных архитектурных доминант – церкви Богоявленская с оградой на каменных столбах и часовней, церкви Спасо-Преображенская с оградой;
- застройка участков жилыми и общественными зданиями строго по периметру кварталов в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкцию улиц, дорог, проездов;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов с сохранением сложившихся размеров участков;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-8 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

О-1Д – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ТИП Д)

К застройке в зоне О-1Д предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- размещение высотных доминант.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки;
- регенерация исторической среды кварталов города по Регулярному плану кон. XVIII в.;
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- периметральная застройка кварталов жилыми и общественными зданиями по историческим красным линиям;
- основной тип застройки: городской малоэтажный дом с участком, особняк, городская усадьба; домовладения с хозяйственными службами и оградами;
- при реконструкции и новом строительстве использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов (дерево, оштукатуренный кирпич с последующей покраской), деталей и декора; в оформлении улиц использование традиционных ворот, калиток;
- постепенную замену, по мере амортизации, дисгармоничной застройки советского периода на застройку, отвечающую критериям исторической городской среде;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - плотность застройки аналогична историческим кварталам;
 - здания располагать по красной линии;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м;

- строительство подземных сооружений при проведении предварительных инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

О-13 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ТИП 3)

К застройке в зоне О-13 предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- установка вышек мобильной связи;
- для участка 9 изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами;
- для участка 9 использование в отделке зданий ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий.

2) Разрешается:

- сохранение усадебного типа застройки;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

О-1И – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ТИП И)

К застройке в зоне О-1И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

О-1К – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ТИП К)

К застройке в зоне О-1К предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;

- восстановление открытого, полукрытого характера ландшафта;
- восстановление сектора обзора ансамбля Зарайского Кремля 8 с восточной стороны со склонов оврага реки Монастырка;
- поэтапный вывод с территории дисгармоничной застройки, расположенной на склонах оврагов реки Монастырка и Бубнового оврага;
- расчистка территории от сорной, самосевной растительности, выкашивание склонов оврагов;
- расчистка русла реки Монастырка;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий.

О-2 – ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (О-2Б, О-2Д, О-2И)

Градостроительные регламенты для зоны О-2 (О-2Б, О-2Д, О-2И) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%*	3*
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
3.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%*	3*
4.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	1 000 000	60%*	3*
6.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%*	3*
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3*
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%*	3*
9.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%*	3*
10.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
11.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%*	3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
12.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%*	3*
13.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%*	3*
14.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%*	3*
15.	Спорт	5.1	200	100 000	75%*	3*
16.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
17.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
18.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
19.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
20.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)**	20 000 (50)**	75% (100%**)*	3 (0**)*
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%*	3*
3.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
4.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%*	3*
5.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%*	3*
6.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60%* 2 эт. - 50%* 3 эт. - 45%* 4 эт. - 41%*	3*
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Показатели по параметрам застройки зоны О-2 (О-2Б, О-2Д, О-2И): территории объектов 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.

О-2Б – ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП Б)

К застройке в зоне О-2Б предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий, над улицами, перед объектами культурного наследия;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- застройка участка жилыми и общественными зданиями строго по периметру квартала в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, особняк, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений:
 - офисно-деловой комплекс, магазин «Пятерочка», улица Мерецкова, 23;
 - современное здание ООО «Зарайск-обувь», улица Мерецкова;
 - здание, улица Первомайская, 28;
 - здание, улица Первомайская, 31;
 - здание универмага «Магнит», улица Карла Маркса, 27;
 - здание разрушенное, улица Гуляева, 13;

- здание банка, улица Гуляева, 6;
 - жилой дом, улица Первомайская, 6;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
 - проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
 - прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
 - размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
 - проведение комплексной реконструкции кварталов;
 - строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - процент застроенной территории участка не более 30%;
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м;
 - строительство подземных сооружений при проведении предварительных охранных археологических мероприятий и инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

О-2Д – ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП Д)

К застройке в зоне О-2Д предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- размещение высотных доминант.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки;
- регенерация исторической среды кварталов города по Регулярному плану кон. XVIII в.:
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- периметральная застройка кварталов жилыми и общественными зданиями по историческим красным линиям;
- основной тип застройки: городской малоэтажный дом с участком, особняк, городская усадьба; домовладения с хозяйственными службами и оградами;
- при реконструкции и новом строительстве использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов (дерево, оштукатуренный кирпич с последующей покраской), деталей и декора; в оформлении улиц использование традиционных ворот, калиток;
- постепенную замену, по мере амортизации, дисгармоничной застройки советского периода на застройку, отвечающую критериям исторической городской среде;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - плотность застройки аналогична историческим кварталам;
 - здания располагать по красной линии;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;

- устройство оград высотой не более 1,8 м.
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

О-2И – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП И)

К застройке в зоне О-2И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

О-3 – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА (О-ЗИ, О-ЗК)

Градостроительные регламенты для зоны О-3 (О-ЗИ, О-ЗК) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%*	3*
2.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
3.	Отдых (рекреация)	5.0	Не подлежат установлению		0%	Не подлежит установлению
4.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%*	3*
5.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%*	3*
6.	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежит установлению
7.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
8.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1

2. Связь – 6.8

3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
2.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%*	3*
3.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%*	3*
4.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
5.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%*	3*
6.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%*	3*
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*
8.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Показатели по параметрам застройки зоны О-3 (О-3И, О-3К): территории объектов 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.

О-ЗИ – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА (ТИП И)

К застройке в зоне О-ЗИ предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

О-ЗК – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА (ТИП К)

К застройке в зоне О-ЗК предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;

- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;
- восстановление открытого, полукрытого характера ландшафта;
- восстановление сектора обзора ансамбля Зарайского Кремля с восточной стороны со склонов оврага реки Монастырка;
- поэтапный вывод с территории дисгармоничной застройки, расположенной на склонах оврагов реки Монастырка и Бубнового оврага;
- расчистка территории от сорной, самосевной растительности, выкашивание склонов оврагов;
- расчистка русла реки Монастырка;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий.

О-4 – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА И ТУРИЗМА (О-4И, О-4Л)

Градостроительные регламенты для зоны О-4 (О-4И, О-4Л) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Передвижное жилье	2.4	400	20 000	40%*	3*
2.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
3.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
4.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60%* 2 эт. - 50%* 3 эт. - 45%* 4 эт. - 41%*	3*
5.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%*	3*
6.	Отдых (рекреация)	5.0	Не подлежат установлению		0%	Не подлежит установлению
7.	Спорт	5.1	200	100 000	75%*	3*
8.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%*	3*
9.	Туристическое обслуживание	5.2.1	10 000	1 000 000	40%*	3*
10.	Охота и рыбалка	5.3	10 000	1 000 000	40%*	3*
11.	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежит установлению

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
12.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
13.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
15.	Курортная деятельность	9.2	Не подлежат установлению		0%	Не подлежит установлению
16.	Санаторная деятельность	9.2.1	5 000	1 000 000	50%*	3*
17.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
18.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%*	3*
2.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
3.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%*	3*
4.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%*	3*
5.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Показатели по параметрам застройки зоны О-4 (О-4И, О-4Л): территории объектов 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.

О-4И – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА И ТУРИЗМА (ТИП И)

К застройке в зоне О-4И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

О-4Л – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА И ТУРИЗМА (ТИП Л)

К застройке в зоне О-4Л предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;

- восстановление утраченной архитектурной доминанты – Церковь Георгиевская (Входо-Иерусалимская) в бывшей Егорьевской слободе;
- проведение работ по расчистке береговой полосы от сорной, малоценной растительности, регенерация ландшафта;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- обязательное устройство «кулисных» насаждений шириной 10 м вдоль участка ГУП МО «Коломенский Автодор», для снижения негативного воздействия участка застройки на окружающий ландшафт.

П – ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П-Б, П-Д, П-И, П-Л)

Градостроительные регламенты для зоны П (П-Б, П-Д, П-И, П-Л) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
2.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
3.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
4.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%*	3*
5.	Производственная деятельность	6.0	10 000	Не подлежит установлению	60%*	3*
6.	Недропользования	6.1	10 000	Не подлежит установлению	60%*	3*
7.	Тяжелая промышленность	6.2	10 000	Не подлежит установлению	45%*	3*
8.	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	5 000	Не подлежит установлению	55%*	3*
9.	Легкая промышленность	6.3	5 000	Не подлежит установлению	65%*	3*
10.	Фармацевтическая промышленность	6.3.1	5 000	Не подлежит установлению	50%*	3*
11.	Пищевая промышленность	6.4	5 000	Не подлежит установлению	50%*	3*
12.	Нефтехимическая промышленность	6.5	10 000	Не подлежит установлению	50%*	3*
13.	Строительная промышленность	6.6	5 000	Не подлежит установлению	60%*	3*
14.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
15.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%*	3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
16.	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	5 000	Не подлежит установлению	45%*	3*
17.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
18.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
19.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
20.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%*	3*
2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%*	3*
3.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
4.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60%* 2 эт. - 50%* 3 эт. - 45%* 4 эт. - 41%*	3*
5.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*
6.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Показатели по параметрам застройки зоны П (П-Б, П-Д, П-И, П-Л): территории объектов 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.

П-Б – ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (ТИП Б)

К застройке в зоне П-Б предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградями, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий, над улицами, перед объектами культурного наследия;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- застройка участка жилыми и общественными зданиями строго по периметру квартала в соответствии с историческими красными линиями, формирование уличных фасадов; основной тип застройки: городской дом с участком, особняк, городская усадьба;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции, строительстве;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений:
 - офисно-деловой комплекс, магазин «Пятерочка», улица Мерецкова, 23;
 - современное здание ООО «Зарайск-обувь», улица Мерецкова;
 - здание, улица Первомайская, 28;
 - здание, улица Первомайская, 31;
 - здание универмага «Магнит», улица Карла Маркса, 27;
 - здание разрушенное, улица Гуляева, 13;
 - здание банка, улица Гуляева, 6;

- жилой дом, улица Первомайская, 6;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - процент застроенной территории участка не более 30%;
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м;
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных охранных археологических мероприятий и инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

П-Д – ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (ТИП Д)

К застройке в зоне П-Д предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- размещение высотных доминант.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки;
- регенерация исторической среды кварталов города по Регулярному плану кон. XVIII в.:
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- периметральная застройка кварталов жилыми и общественными зданиями по историческим красным линиям;
- основной тип застройки: городской малоэтажный дом с участком, особняк, городская усадьба; домовладения с хозяйственными службами и оградами;
- при реконструкции и новом строительстве использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов (дерево, оштукатуренный кирпич с последующей покраской), деталей и декора; в оформлении улиц использование традиционных ворот, калиток;
- постепенную замену, по мере амортизации, дисгармоничной застройки советского периода на застройку, отвечающую критериям исторической городской среде;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - плотность застройки аналогична историческим кварталам;
 - здания располагать по красной линии;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

- строительство подземных сооружений при проведении предварительных инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

П-И – ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (ТИП И)

К застройке в зоне П-И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

П-Л – ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (ТИП Л)

К застройке в зоне П-Л предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;

- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;
- восстановление утраченной архитектурной доминанты – Церковь Георгиевская (Входо-Иерусалимская) в бывшей Егорьевской слободе;
- проведение работ по расчистке береговой полосы от сорной, малоценной растительности, регенерация ландшафта;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- обязательное устройство «кулисных» насаждений шириной 10 м вдоль участка ГУП МО «Коломенский Автодор», для снижения негативного воздействия участка застройки на окружающий ландшафт.

К – КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА (К-З, К-И, К-К)

Градостроительные регламенты для зоны К (К-З, К-И, К-К) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)**	20 000 (50)**	75% (100% **)*	3 (0**)*
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
3.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
4.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
5.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%*	3*
6.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*
7.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%*	3*
8.	Энергетика	6.7	Не подлежат установлению		50%*	3*
9.	Атомная энергетика	6.7.1	1 000	Не подлежит установлению	50%*	3*
10.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
11.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%*	3*

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
12.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
13.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			3*
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
15.	Специальное пользование водными объектами	11.2	Не подлежат установлению		0%	Не подлежит установлению
16.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению		60%*	3*
17.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Приюты для животных	3.10.2	2 500	100 000	60%*	3*
2.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%*	3*
3.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
4.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Показатели по параметрам застройки зоны К (К-З, К-И, К-К): территории объектов 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.

К-3 – КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА (ТИП 3)

К застройке в зоне К-3 предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- установка вышек мобильной связи;
- для участка 9 изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами;
- для участка 9 использование в отделке зданий ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий.

2) Разрешается:

- сохранение усадебного типа застройки;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

К-И – КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА (ТИП И)

К застройке в зоне К-И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

К-К – КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА (ТИП К)

К застройке в зоне К-К предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;

- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;
- восстановление открытого, полукрытого характера ландшафта;
- восстановление сектора обзора ансамбля Зарайского Кремля 8 с восточной стороны со склонов оврага реки Монастырка;
- поэтапный вывод с территории дисгармоничной застройки, расположенной на склонах оврагов реки Монастырка и Бубнового оврага;
- расчистка территории от сорной, самосевной растительности, выкашивание склонов оврагов;
- расчистка русла реки Монастырка;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий.

Т – ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т-А, Т-И)

Градостроительные регламенты для зоны Т (Т-А, Т-И) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)**	20 000 (50)**	75% (100%**)*	3 (0**)*
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, в том числе имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
3.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
4.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*
5.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%*	3*
6.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
7.	Железнодорожный транспорт	7.1	Не распространяется			
8.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
9.	Водный транспорт	7.3	Не распространяется			
10.	Воздушный транспорт	7.4	Не распространяется			
11.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
13.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%*	3*
2.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
3.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%*	3*
4.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Показатели по параметрам застройки зоны Т (Т-А, Т-И): территории объектов 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.

Т-А – ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ТИП А)

К застройке в зоне Т-А предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- изменение исторической планировочной системы, красных линий застройки;
- строительство жилых и нежилых зданий и сооружений, за исключением применением специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- искажение и изменение исторического ландшафта, рельефа местности, кроме изменений, связанных с благоустройством территории;
- любая хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;
- повышение уровня грунтовых вод – при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории, другой хозяйственной деятельности;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций кроме временных, необходимых для проведения реставрационных и ремонтных работ, высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- размещение любых рекламных конструкций;
- возведение «сплошных» оград;
- организация свалок и необорудованных мест для мусора;
- проведение всех видов земляных работ без участия археолога.

2) Разрешается:

- сохранение традиционно открытого пространства вокруг Зарайского Кремля для обеспечения визуального восприятия архитектурного ансамбля;
- сохранение исторической пространственно-планировочной структуры территории;
- восстановление церкви Вознесения с оградой на каменных столбах и часовней на историческом месте;
- восстановление сектора обзора Зарайского Кремля с пл. Пожарского;
- восстановление оптимального обзора Зарайского Кремля с основных видовых точек: поэтапная расчистка территории от фрагментов зеленых насаждений, нарушающих визуальное восприятие Зарайского Кремля;
- проведение работ по благоустройству территории с учетом основных секторов обзора Зарайского Кремля: устройство пешеходных дорожек и видовых площадок, специально оборудованных мест для сбора мусора;
- восстановление исторического уровня улиц и площадей;
- ограничение транспортного движения при приоритете пешеходного, исключение транзитных потоков по улице Первомайская;

- поэтапный вывод с территории охранной зоны дисгармонирующей застройки: учебно-спортивного центра РОСТО, автостанции, жилых и общественных зданий; при невозможности вывода – снижение ее негативного влияния путем изменения внешней отделки зданий, цветового решения, использования «кулисных» посадок;
- постепенная замена наружных инженерных сетей, в том числе воздушных линий электропередач, на подземные;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования Зарайского Кремля, музея, существующей застройки с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- ремонт, реконструкция улиц и проездов без их расширения, с преимущественным использованием в дорожных покрытиях таких материалов как: булыжник, брусчатка, колотый камень, щебень;
- устройство газонов и цветников;
- оборудование территории малыми архитектурными формами: скамейки, элементы освещения, рекламные тумбы, специально разработанным проектам, используя исторические аналоги;
- устройство небольших парковок, в том числе экопарковок (зеленых парковок) (до 20 автомашин), гостевых и необходимых для функционирования историко-архитектурного, художественного и археологического музея «Зарайский Кремль»;
- проведение работ по ремонту, реконструкции существующей застройки без увеличения габаритов домов и хозяйственных построек, со скатными крышами, с использованием в отделке традиционных материалов (дерево, оштукатуренный кирпич), нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры высотой до 8 м, необходимых для обеспечения сохранности и функционирования объектов культурного наследия, существующей застройки с обязательным использованием «кулисных» посадок.

Т-И – ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ТИП И)

К застройке в зоне Т-И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

Р-1 – ЗОНА ПАРКОВ (Р-1И)

Градостроительные регламенты для зоны Р-1И установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%*	3*
2.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%*	3*
3.	Отдых (рекреация)	5.0	Не подлежат установлению		0%	Не подлежит установлению
4.	Спорт	5.1	200	100 000	100 000*	75%*
5.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
6.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
8.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
9.	Водные объекты	11.0	Не устанавливается			
10.	Общее пользование водными объектами	11.1	Не распространяется			
11.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению		60%*	3*
12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%*	3*
3.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%*	3*
4.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
5.	Общественное питание	4.6	500	10000	50%*	3*
6.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%*	3*
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*
8.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%*	3*
9.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%*	3*
10.	Туристическое обслуживание	5.2.1	10 000	1 000 000	40%*	3*
11.	Охота и рыбалка	5.3	10 000	1 000 000	40%*	3*
12.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%*	3*
13.	Поля для гольфа и конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежит установлению

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

В условно разрешенных видах использования зоны парков Р-1И условно разрешенный вид использования с кодом 5.0 «Отдых (рекреация)» установлен в целях обеспечения возможности образования земельных участков для парков.

Для земельных участков с кодами 5.1 – 5.5 и размещаемых на них объектов капитального строительства применяются параметры, установленные в настоящем разделе Правил для каждого отдельно из условно разрешенных видов использования, содержащихся в коде 5.0. (строки 9-14 таблицы).

На основании части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки в границах территорий общего пользования в составе зоны парков Р-1И действие градостроительного регламента не распространяется.

К застройке в зоне Р-1И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

Р-2 – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (Р-2Б, Р-2Е, Р-2З, Р-2И, Р-2К, Р-2Л)

Градостроительные регламенты для зоны Р-2 (Р-2Б, Р-2Е, Р-2З, Р-2И, Р-2К, Р-2Л) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
2.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению			
3.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%*	3*
4.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%*	3*
5.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
6.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
8.	Охрана природных территорий	9.1	Не подлежат установлению			
9.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
10.	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению			
11.	Гидротехнические сооружения	11.3	Не подлежат установлению		60%*	3*
12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.
4. Общее пользование водными объектами – 11.1

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Пчеловодство	1.12	20 000	100 000	30%*	3*
2.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
3.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

Р-2Б – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ТИП Б)

К застройке в зоне Р-2Б предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- размещение промышленных предприятий, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса, автомоек, заправочных станций; расширение существующих промышленных предприятий;
- изменение квартального характера застройки;
- изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградками, как основы объемно-пространственного решения и составляющей ценных средовых характеристик;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич;
- размещение рекламных конструкций на крышах зданий, над улицами, перед объектами культурного наследия;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- свалка мусора.

2) Разрешается:

- сохранение исторической планировочной системы города по Регулярному плану кон. XVIII в.: красных линий застройки, улиц и площадей;
- восстановление утраченных красных линий застройки;
- формирование уличных фасадов;
- использование преимущественно традиционных архитектурных решений зданий, материалов и декора при ремонте, реконструкции;
- использование традиционных ворот, калиток в оформлении улиц;
- проведение работ по реконструкции дисгармоничных зданий и сооружений путем изменения их объемно-пространственных, архитектурных, цветовых характеристик, с использованием кулисных насаждений:
 - офисно-деловой комплекс, магазин «Пятерочка», улица Мерецкова, 23;
 - современное здание ООО «Зарайск-обувь», улица Мерецкова;
 - здание, улица Первомайская, 28;
 - здание, улица Первомайская, 31;
 - здание универмага «Магнит», улица Карла Маркса, 27;
 - здание разрушенное, улица Гуляева, 13;
 - здание банка, улица Гуляева, 6;

- жилой дом, улица Первомайская, 6;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- проведение комплексной реконструкции кварталов;
- ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - процент застроенной территории участка не более 30%;
 - здания располагать по красной линии, допустимый отступ от красной линии до 5 м;
 - высота зданий до конька крыши до 10 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту не более 20 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м;
- строительство подземных сооружений при проведении предварительных охранных археологических мероприятий и инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку.

Р-2Е – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ТИП Е)

К застройке в зоне Р-2Е предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 5, 6;
- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;
- изменение исторического облика сложившихся природно-ландшафтных территорий – оврагов, бровки берегового склона; застройку склонов оврагов;
- нарушение гидрологического режима территории, засыпку ручьев, проток;
- увеличение плотности застройки;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- использование в отделке зданий материалов чужеродных исторической среде: бетон, сайдинг, пластик, неоштукатуренный кирпич; ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач и связи, установку вышек мобильной связи;
- использование для ограждения участков металлического профилированного листа;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение ландшафтного характера территории с низкой плотностью застройки, повышенным процентом озеленения участков;
- сохранение усадебного типа застройки, преимущественно, большой площади домовладений;
- масштабное соответствие застройки окружающей природно-исторической среде;
- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - размер участков не менее 0,15 га;
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная, угол наклона кровли не более 30°;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
 - устройство оград, преимущественно «прозрачных», высотой не более 1,8 м.

Р-23 – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ТИП 3)

Виды разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости в зоне Р-23 принимаются такие же, как в зоне Р-2.

К застройке в зоне Р-23 предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство, размещение промышленных, транспортных, коммунально-складских предприятий;
- нарушение масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции;
- установка вышек мобильной связи;
- для участка 9 изменение исторической плотности застройки и характера домовладений с оградами;
- для участка 9 использование в отделке зданий ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий.

2) Разрешается:

- сохранение усадебного типа застройки;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улицы дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений при соблюдении следующих ограничений:
 - высота зданий до конька крыши до 8 м, форма крыш скатная;
 - протяженность зданий по уличному фронту 6-10 м;
 - устройство оград высотой не более 1,8 м.

Р-2И – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ТИП И)

К застройке в зоне Р-2И предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- нарушение визуального восприятия ансамбля Зарайского Кремля в основных секторах обзора 1, 2, 5;
- установка вышек мобильной связи.

2) Разрешается:

- строительство жилых, общественных, коммунально-бытовых зданий и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом для каждого конкретного участка;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению и реконструкции насаждений вдоль улиц и дорог;
- прокладка, ремонт и реконструкция улиц, дорог, проездов;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку, ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;
- для участка 11 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 15 м;
- для участков 10, 12 строительство новых, ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений с ограничением высоты зданий до 10 м.

Р-2К – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ТИП К)

К застройке в зоне Р-2К предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;

- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;
- восстановление открытого, полукрытого характера ландшафта;
- восстановление сектора обзора ансамбля Зарайского Кремля с восточной стороны со склонов оврага реки Монастырка;
- поэтапный вывод с территории дисгармоничной застройки, расположенной на склонах оврагов реки Монастырка и Бубнового оврага;
- расчистка территории от сорной, самосевной растительности, выкашивание склонов оврагов;
- расчистка русла реки Монастырка;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий.

Р-2Л – ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ТИП Л)

К застройке в зоне Р-2Л предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;

- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;
- восстановление утраченной архитектурной доминанты – Церковь Георгиевская (Входо-Иерусалимская) в бывшей Егорьевской слободе;
- проведение работ по расчистке береговой полосы от сорной, малоценной растительности, регенерация ландшафта;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- обязательное устройство «кулисных» насаждений шириной 10 м вдоль участка ГУП МО «Коломенский Автодор», для снижения негативного воздействия участка застройки на окружающий ландшафт.

СП-1 - ЗОНА МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ (СП-1Л)

Градостроительные регламенты для зоны СП-1Л установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.».

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%*	3*
2.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%*	3*
3.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
4.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
5.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
6.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
7.	Ритуальная деятельность	12.1	10 000	400 000	20%*	3*

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Магазины	4.4	500	10 000	50%*	3*
2.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%*	3*

* устанавливаются с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля, XVI в.»

К застройке в зоне СП-1Л предъявляются дополнительные требования:

1) Запрещается:

- строительство объектов любого назначения;
- нарушение основных секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля 1, 2, 5, 6, 7;
- прокладка автодорог, магистралей, строительство развязок, эстакад, мостов;
- устройство автостоянок и паркингов;
- прокладка наземных инженерных коммуникаций, в том числе воздушных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению характерного облика территории: нивелирование рельефа, изменение контура береговой линии, засыпка оврагов, ручьев;
- хозяйственная деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, изменением гидрологического режима;
- добыча полезных ископаемых, бурение скважин;
- устройство любых «сплошных» оград;
- размещение любых рекламных конструкций;
- свалка мусора;
- разведение костров.

2) Разрешается:

- сохранение исторического природного окружения объекта культурного наследия;
- сохранение композиционной связи с ансамблем Зарайского Кремля природного ландшафта, включая долины реки Осетр, реки Монастырка, склоны оврагов, открытые пойменные территории;
- сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, секторов обзора ансамбля Зарайского Кремля;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиту от динамических воздействий;
- сохранение экологических условий территории;
- организация целостной системы прогулочных пешеходных дорожек, с размещением на них площадок отдыха, видовых площадок для обзора ансамбля Зарайского Кремля, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;
- поэтапная перекладка воздушных линий электропередач в подземные коллекторы;
- ремонт, реконструкция дорог без их расширения, мостов;
- прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкция существующих с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- фермерская, сельскохозяйственная деятельность;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;
- восстановление утраченной архитектурной доминанты – Церковь Георгиевская (Входо-Иерусалимская) в бывшей Егорьевской слободе;
- проведение работ по расчистке береговой полосы от сорной, малоценной растительности, регенерация ландшафта;
- проведение ремонта, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений без увеличения их габаритов, с использованием в отделке нейтральных цветовых решений фасадов и крыш зданий;
- обязательное устройство «кулисных» насаждений шириной 10 м вдоль участка ГУП МО «Коломенский Автодор», для снижения негативного воздействия участка застройки на окружающий ландшафт.

Статья 35. Градостроительные регламенты для зон комплексного устойчивого развития территорий

В состав территориальных зон комплексного устойчивого развития территорий включаются зоны, определенные в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, осуществления деятельности по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

Территориальная зона КУРТ-1

№ п/п	Наименование параметра	Значение параметра
1.	Процент застройки земельного участка	Не более 60% (без учета УДС, в том числе проездов, плоскостных автостоянок, территорий, занятых под благоустройство и озеленение)
2.	Предельно допустимая этажность (в метрах)	15
3.	Минимальные отступы от границ земельных участков	Устанавливается документацией по планировке территории
4.	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков	Устанавливается документацией по планировке территории
5.	Обеспеченность местами хранения транспорта	В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
6.	Площадь благоустройства	В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
7.	Плотность сети автомобильных дорог общего пользования	В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
Виды разрешенного использования		
Основные (в соответствии с Приказом от 01.09.2014 № 540)		3.1 Коммунальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание; 4.1 Деловое управление; 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); 4.3 Рынки; 4.4 Магазины; 4.5 Банковская и страховая деятельность; 4.6 Общественное питание; 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность; 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;
Условно разрешенные (в соответствии с Приказом от 01.09.2014 № 540)		4.8 Развлечения;
Вспомогательные (в соответствии с Приказом от 01.09.2014 № 540)		4.9 Служебные гаражи;