



ВОЛОГОДСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ВОЛОГДЫ

Принято Вологодской городской Думой
25 июня 2009 года

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с учетом результатов публичных слушаний, на основании статьи 31 Устава муниципального образования «Город Вологда» Вологодская городская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки города Вологды.

2. Настоящее решение подлежит опубликованию в газете «Вологодские новости» и размещению на официальных Интернет-сайтах Вологодской городской Думы и Администрации города Вологды.

Глава города Вологды

Е.Б. Шулепов

г. Вологда
26 июня 2009 года
№ 72

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Вологодской городской Думы
от 26 июня 2009 года № 72

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДА ВОЛОГДЫ**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ.....	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.....	6 6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав.....	10
Правил землепользования и застройки.....	10
Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений.....	11
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	11 11
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	12
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	12 12
Статья 6. Комиссия по Правилам землепользования и застройки..... и застройку, и их действиях.....	12 13 13
ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА.....	14
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	14
Статья 8. Организация процесса градостроительной подготовки..... и формирования земельных участков.....	14 14
Статья 9. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки.....	15 15
Статья 11. Процедуры градостроительной подготовки земельных участков.....	19
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях..... для строительства.....	19 19 19
Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, строительства объектов капитального строительства.....	21 21
Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.....	21 21
ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	22
Статья 15. Общие положения о предоставлении земельных участков.....	22
ГЛАВА 5. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ.....	23
ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД,.....	23
УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	23
Статья 17. Градостроительные основания изъятия земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд..... о резервировании земель для государственных или..... муниципальных нужд.....	23 24 24
Статья 19. Условия установления публичных сервитутов.....	25
ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА.....	25
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*.....	25

Статья 20. Право на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	25
Статья 21. Подготовка проектной документации	26
Статья 22. Выдача разрешений на строительство.....	27
Статья 23. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства.....	28
Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	29
ГЛАВА 7. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ...31	
Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков	31
Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	32
Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение.....	32
от предельных параметров разрешенного строительства,	32
реконструкции объектов капитального строительства	32
ГЛАВА 8. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....33	
Статья 28. Порядок организации и проведения публичных слушаний	33
Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки и внесению изменений в них	34
Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	34
ГЛАВА 9. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....35	
Статья 31. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории	35
Статья 32. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки.....	35
ГЛАВА 10. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....36	
Статья 33. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	36
Статья 34. Использование объектов недвижимости с видами использования, не соответствующими Правилам.....	36
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ37	
Статья 35. Виды территориальных зон и порядок их установления.....	37
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....41	
Статья 37. Градостроительные регламенты территориальных зон.....	41
Статья 39. Общественно-деловые зоны	58
Статья 40. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	72
Статья 41. Зоны сельскохозяйственного использования	83
Статья 42. Рекреационные зоны	86
Статья 43. Зоны специального назначения.....	90
Статья 44. Зоны с особыми условиями использования территории	94

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки города Вологды (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Вологодской области, Уставом муниципального образования «Город Вологда», генеральным планом г. Вологды, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Применение Правил создаст условия:

для эффективного землепользования и развития территории на уровне муниципального образования «Город Вологда»;

для выполнения требований федерального законодательства о недопустимости предоставления земельных участков для строительства при отсутствии Правил с 01 января 2010 года;

для подготовки документации по планировке территории и проведения торгов по предоставлению земельных участков в целях жилищного и иных видов строительства.

Правила в равной мере действуют на всей территории муниципального образования (применительно к территории села Молочное после разработки и утверждения в установленном порядке документов территориального планирования) и обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность и земельные отношения на территории муниципального образования «Город Вологда», а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Правила разработаны Открытым акционерным обществом «Научно-исследовательский и проектный институт по разработке генеральных планов и проектов застройки городов» (ОАО «НИИПГрадостроительства») в соответствии в муниципальном контрактом № 195 от 03 апреля 2007 года).

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия:

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;¹

виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в статьях 38-43 настоящих Правил при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;²

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории муниципального образования «Город Вологда», осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;³

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования «Город Вологда» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;⁴

градостроительный план земельного участка - документ по планировке территории, в котором указывается информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 года № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка», приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 года № 93 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка»;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;⁵

государственный кадастровый учет земельных участков - действия

¹ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 5.

² Водный кодекс Российской Федерации, ст. 65, п. 1.

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе;⁶

государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;⁷

городской округ - муниципальное образование «Город Вологда», наделенное статусом городского округа, границы которого установлены законом Вологодской области «Об установлении границ муниципального образования «Город Вологда» и наделении его статусом городского округа», являющееся самостоятельным муниципальным образованием Вологодской области и не входящее в состав других муниципальных образований. В настоящих Правилах слова «городской округ» и «муниципальное образование» и образованные на их основе слова и словосочетания применяются в одном значении в отношении муниципального образования «Город Вологда»;

земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;⁸

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;⁹

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;¹⁰

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;¹¹

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;¹²

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;¹³

кадастровый номер земельного участка - не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер объекта недвижи-

⁶ Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», ст. 1.

⁷ Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 2.

⁸ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 11.1.

⁹ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

¹⁰ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185.

¹¹ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 5.

¹² Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 5.

¹³ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

мости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости;¹⁴

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);¹⁵

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;¹⁶

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земель, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;¹⁷

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;¹⁸

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;¹⁹

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;²⁰

ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);²¹

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного

¹⁴ Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», ст. 5.

¹⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

¹⁶ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186.

¹⁷ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186.

¹⁸ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186.

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации, ст. 130, Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1.

²⁰ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

²¹ Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1.

зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;²²

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;²³

прибрежная защитная полоса - территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, на которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;²⁴

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;²⁵

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;²⁶

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;²⁷

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;²⁸

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);²⁹

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;³⁰

территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;³¹

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);³²

²² Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

²³ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186.

²⁴ Водный кодекс Российской Федерации, ст. 65, п. 2.

²⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 51, п. 1.

²⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 55, п.1.

²⁷ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

²⁸ Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1.

²⁹ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

³⁰ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 5.

³¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

³² Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

торги - способ приобретения права на заключение договора купли-продажи земельных участков или прав на заключение договоров аренды земельных участков и объектов капитального строительства различного назначения в форме аукциона или конкурса;

установление на местности границ земельных участков - комплекс работ по установлению, согласованию и закреплению на местности межевых знаков с определением координат или составлением иного описания местоположения границ земельных участков;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.³³

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1. Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;³⁴

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность:

- 1) по проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) по разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) по предоставлению прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам;
- 4) по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 5) по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 6) по контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством проведения публичных слушаний;
- 8) по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;
- 9) по обеспечению условий для реализации генерального плана г. Вологды, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- 10) по обеспечению контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

³³ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

³⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 30, п.1.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

2) с нормативными правовыми актами Вологодской области, устанавливающими в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда».

4. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

5. Порядок применения Правил и внесения изменений в них включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.³⁵

Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании «Город Вологда» является его территория в границах, установленных законом Вологодской области, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «Город Вологда» являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальных сайтах Вологодской городской Думы и Администрации города Вологды в сети «Интернет».

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

Администрация города Вологды обеспечивает возможность ознакомиться всем желающим с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил;

2) размещения Правил в сети «Интернет»;

³⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 30, п.п. 2-3.

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в структурном подразделении Администрации города Вологды, уполномоченном в области градостроительства и землепользования;

4) обеспечения предоставления структурным подразделением Администрации города Вологды, уполномоченным в области градостроительства и землепользования, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки³⁶

Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области, Уставом муниципального образования «Город Вологда», иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

Статья 6. Комиссия по Правилам землепользования и застройки

1. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил Глава города Вологды утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (после утверждения Правил - Комиссия по Правилам землепользования и застройки, далее - Комиссия).

Комиссия является координационным органом при Администрации города Вологды, созданным для организации подготовки, обеспечения обсуждения и внесения на утверждение проекта Правил, внесения изменений в них.

Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Вологодской области, органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда», а также настоящими Правилами.

2. Комиссия осуществляет следующие функции:

обеспечивает подготовку проекта Правил и внесения изменений в них;

рассматривает предложения и готовит заключения о внесении изменений в Правила;

организует и проводит в установленном порядке публичные слушания по проекту Правил, проектам внесения в них изменений, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

готовит и направляет Главе города Вологды рекомендации о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта

³⁶ Решение Вологодской городской Думы от 30.06.2005 г. № 275.

капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

готовит и направляет Главе города Вологды рекомендации о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

готовит предложения об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» в области землепользования и застройки, противоречащих утвержденным Правилам.

3. Комиссия имеет право:

запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;

привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;

публиковать материалы о своей деятельности.

4. В состав Комиссии входят депутаты Вологодской городской Думы, представители Администрации города Вологды, надзорных и иных организаций. Состав Комиссии утверждается Главой города Вологды.

5. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывает председательствующий на заседании и лицо, ведущее протокол.

6. Порядок деятельности Комиссии устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области и органов местного самоуправления.

7. Порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил и внесения изменений в них:

1) предложения могут направляться в Комиссию со дня опубликования постановления о подготовке проекта Правил или о внесении изменений в Правила и до завершения работ по подготовке проекта Правил или проекта о внесении изменений в них;

2) предложения по проекту Правил или проекту о внесении изменений в Правила могут направляться в сроки, обозначенные в решении о проведении публичных слушаний по проекту Правил или по проекту о внесении изменений в них.

Приоритет имеют те предложения заинтересованных лиц, которые обоснованы ссылками на нормы действующего законодательства.

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. Лица, осуществляющие землепользование и застройку:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых уполномоченным органом по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в исполнительный орган государственной власти Вологодской области, уполномоченный на предоставление земельных участков, либо Администрацию города Вологды с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории;

3) владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, осуществляют действия по определению в проектах планировки, проектах межевания земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

5) переоформляют один вид ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права;

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

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 8. Организация процесса градостроительной подготовки и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно:

1) к не разделенным на земельные участки территориям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документации по планировке территории) в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и использованием градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются при выполнении действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

3. Для строительства объектов капитального строительства могут предоставляться на правах собственности, аренды, безвозмездного срочного пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не изъятых из оборота. При этом сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) установлено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанного с установлением в определенном настоящими Правилами порядке границ зон действия публичных сервитутов);

2) градостроительным регламентом территориальной зоны установлено разрешенное использование как указание расположения соответствующего земельного участка на карте градостроительного зонирования;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по водо-, тепло-, электроснабжению и водоотведению) в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

1) определение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами;

2) образование земельного участка как объекта землеустройства с выполнением землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

5. Результатом первой стадии действий, связанных с определением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков, включающие информацию о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

6. Результатом второй стадии действий, связанных с образованием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков с выполнением землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков.

7. Земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, формируются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе органов исполнительной государственной власти Вологодской области, Администрации города Вологды, физических и юридических лиц.

8. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области, настоящими Правилами.

Статья 9. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.

Цели и основания подготовки

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

2. Планировка территории в части подготовки, определения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории, а именно:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков в виде самостоятельных документов.

3. Решение о подготовке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимается Администрацией города Вологды с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

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

- определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов;
- определить, изменить границы зон действия публичных сервитутов,
- определить, изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территории применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, в случаях, когда необходимо определить границы застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы подготавливаются по обращениям физических и юридических лиц, которые, планируя осуществить на таких участках строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности) объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию.

4. Документация по планировке территории в границах земельного участка, предоставленного в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подготавливается арендатором земельного участка.

5. Документация по планировке застроенной территории, в отношении которой Администрацией города Вологды принято решение о развитии застроенной территории, подготавливается лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории.

6. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

Посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития объектов

социальной инфраструктуры, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

- границы земельных участков, которые могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

- границы застроенных земельных участков в составе территорий существующей застройки;

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

7. Решения о подготовке проектов планировки и (или) проектов межевания территорий оформляются в виде постановлений Главы города Вологды. Постановления Главы города Вологды о подготовке проектов планировки и проектов межевания территорий подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия постановления, и размещаются на официальном сайте Администрации города Вологды в сети «Интернет».

8. Проекты планировки и (или) проекты межевания территорий после их проверки структурным подразделением Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования на соответствие требованиям, установленным градостроительным законодательством, подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном решением Вологодской городской Думы.

9. Уполномоченное структурное подразделение Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования направляет Главе города Вологды подготовленный проект планировки и (или) проект межевания территории, протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава города Вологды в течение семи рабочих дней принимает с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний решение об утверждении проекта планировки и (или) проекта межевания территории либо об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку.

Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации города Вологды в сети «Интернет».

Статья 10. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти.

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

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

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы резервируемых для этих целей земельных участков, их частей;

9) информация о допустимости или недопустимости разделения земельного участка на несколько земельных участков.

3. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке постановлением Главы города Вологды:

1) в составе проектов межевания - для формирования из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются Администрацией города Вологды в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Градостроительные планы земельных участков являются основанием:

для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

для выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства в эксплуатацию;

для выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Статья 11. Процедуры градостроительной подготовки земельных участков

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Вологодской области, применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для строительства;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, для осуществления реконструкции, строительства объектов капитального строительства.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе Администрации города Вологды;
- по инициативе физических или юридических лиц.

2. Осуществляемые по инициативе Администрации города Вологды работы по градостроительной подготовке территории и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства финансируются за счет средств бюджета города Вологды.

Муниципальные контракты на подготовку документации по планировке территории, на выполнение кадастровых работ для подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории заключаются по результатам процедур размещения муниципального заказа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Победителю конкурса по размещению заказа на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории, по выполнению кадастровых работ для подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории предоставляются в соответствии с муниципальным контрактом исходные данные в следующем составе:

- 1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается сформировать земельный участок посредством действий по планировке территории, в соответствующем масштабе;
- 2) информация о субъектах прав, видах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученная в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;
- 3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития инженерных сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;
- 4) иная информация, необходимая для проведения работ по планировке территории.

3. Физические или юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке застроенных или подлежащих застройке территорий и формировании свободных от прав третьих лиц земельных участков с целью последующего их предоставления для строительства, обращаются в Администрацию города Вологды с соответствующим заявлением.

Заявление составляется по форме, утверждаемой постановлением Главы города Вологды.

К заявлению прилагаются следующие материалы:

1) схема расположения территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по градостроительной подготовке, с обозначением предлагаемого для формирования земельного участка;

2) декларация об инвестиционно-строительных намерениях заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения предлагаемого для формирования земельного участка;

3) ходатайство о подготовке и предоставлении исходных данных (части таких данных), указанных в подпунктах 1-3 пункта 2 настоящей статьи, для подготовки проекта планировки и (или) проекта межевания, градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории, выполнения землеустроительных работ для подготовки схем земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории.

4. Администрация города Вологды регистрирует заявление в день его поступления и в течение одного месяца подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности формирования запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности формирования запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по градостроительной подготовке территории посредством:

- подготовки проекта межевания территории и градостроительного плана земельного участка в его составе - в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения утвержденных в составе проекта планировки красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается;

- подготовки проекта планировки и проекта межевания территории с градостроительным планом земельного участка в его составе - в иных случаях;

б) предложение заявителю независимо от способа действий по градостроительной подготовке территории обеспечить выполнение землеустроительных работ с целью подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территорий, их утверждения и постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

в) сведения о возможности и сроках предоставления исходной информации (или части такой информации), необходимой для подготовки документации по планировке территории, землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории.

5. Заключение о возможности формирования запрашиваемого заявителем земельного участка, исходная информация являются основанием для принятия Главой города Вологды постановления о подготовке документации по планировке территории, оформления соглашения о выполнении кадастровых работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории, заключаемого Администрацией города Вологды с заявителем.

6. Заявитель на основании принятого Администрацией города Вологды решения обеспечивает подготовку документации по планировке территории в соответствии с

требованиями градостроительного законодательства, статей 9, 10 настоящих Правил или на основании заключенного соглашения - выполнение землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории.

Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, строительства объектов капитального строительства

1. Градостроительную подготовку земельных участков на застроенных территориях в целях реконструкции существующих и строительства новых объектов капитального строительства осуществляют:

собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, аренды, бессрочного (постоянного) пользования, безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения;

лица, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории.

2. Собственники объектов капитального строительства могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Граждане или юридические лица, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляют градостроительную подготовку земельных участков в соответствии с договором о развитии застроенной территории.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством Российской Федерации и в соответствии с ним настоящими Правилами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим, юридическим лицам путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией города Вологды;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства, которая обеспечивается правообладателями земельных участков.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, по заявкам:

а) Администрации города Вологды или уполномоченного Администрацией города Вологды лица - в случаях подготовки Администрацией города Вологды земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления в установленном порядке сформированных земельных участков для строительства;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления в установленном порядке сформированных земельных участков для строительства;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Возможность эксплуатации объектов капитального строительства без подключения к системам коммунальной инфраструктуры определяется проектной документацией в соответствии с требованиями технических регламентов.

ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 15. Общие положения о предоставлении земельных участков

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Вологодской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда».

3. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда» осуществляется в порядке, установленном Правительством Вологодской области.

4. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Город Вологда», осуществляют органы местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда». Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Город Вологда», устанавливается решением Вологодской городской Думы.

Статья 16. Выполнение Администрацией города Вологды функций в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда»

1. Администрация города Вологды при предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования «Город Вологда», руководствуясь законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области,³⁷ осуществляет следующие функции:

1) обеспечивает выбор земельных участков для строительства объектов капитального строительства на основе документов государственного кадастра недвижимости и документов землеустройства и проведение процедур согласования в случаях, установленных законодательством Российской Федерации; оформляет акт о выборе земельного участка;

2) обеспечивает подготовку и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории для строительства объектов капитального строительства или принимает решение об отказе в утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте);

3) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, для целей, не связанных со строительством, в отношении размещения временных сооружений путем размещения на официальном сайте Администрации города Вологды в сети «Интернет» в недельный срок со дня утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории;

4) обеспечивает подготовку и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории для целей, не связанных со строительством, в том числе для размещения временных сооружений, или принимает решение об отказе в утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте);

5) обеспечивает подготовку и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории, занятых зданиями, строениями, сооружениями;

6) обеспечивает формирование земельных участков, право на заключение договоров аренды которых подлежит продаже с торгов, и подготовку документов в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области.³⁸

ГЛАВА 5. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 17. Градостроительные основания изъятия земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок выкупа земель для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или

³⁷ Закон Вологодской области № 1518-ОЗ от 20.11.2006 г., Постановление Правительства Вологодской области от 12.03.2007 г. № 326.

³⁸ Закон Вологодской области № 1518-ОЗ от 20.11.2006 г., Постановление Правительства Вологодской области от 12.03.2007 г. № 326, Постановление Правительства Вологодской области от 24.07.2007 г. № 959.

муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. Муниципальными нуждами городского округа, которые могут быть основаниями для изъятия земель, объектов капитального строительства, является необходимость размещения следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения местного значения;
- автомобильных дорог общего пользования местного значения в границах муниципального образования «Город Вологда».

Статья 18. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Вологодской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

1) цели и сроки резервирования земель;

2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

3) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

5. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.³⁹

Статья 19. Условия установления публичных сервитутов

1. Публичный сервитут устанавливается решением Вологодской городской Думы для обеспечения интересов населения города Вологды, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Публичный сервитут может устанавливаться для обеспечения проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительных планов земельных участков.

ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

Статья 20. Право на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности, объектов капитального строительства.

* Нормы настоящей главы не распространяются на земли объектов культурного наследия.

³⁹ Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд».

2. Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на земельный участок, осуществляют реконструкцию существующих, строительство новых объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка и разработанной в соответствии с ним проектной документацией в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами.

3. Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, осуществляют реконструкцию существующих, строительство новых объектов капитального строительства на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменением границ земельных участков, в том числе путем их объединения (в случае, если участки принадлежат собственникам объектов недвижимости на одинаковых правах), раздела или перераспределения в соответствии с утвержденными Главой города Вологды градостроительными планами земельных участков и разработанной в соответствии с ними проектной документацией в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами.

4. Право на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 22 настоящих Правил.

Статья 21. Подготовка проектной документации⁴⁰

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

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

4. Основаниями для подготовки проектной документации являются:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий;
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к

⁴⁰ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 48.

сетям инженерно-технического обеспечения).

5. Получение технических условий, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения с указанием срока действия технических условий, а также информации о плате за подключение обеспечивает Администрация города Вологды или правообладатели земельных участков. Технические условия предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по соответствующим запросам. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Состав разделов проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства и требования к их содержанию устанавливаются градостроительным законодательством Российской Федерации.

7. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Статья 22. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. На территории муниципального образования «Город Вологда» разрешение на строительство выдается уполномоченным структурным подразделением Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования.

3. Разрешение на строительство выдается на основании заявления застройщика в уполномоченное структурное подразделение Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования, к которому прилагаются следующие документы:

правоустанавливающие документы на земельный участок;

градостроительный план земельного участка;

материалы, содержащиеся в проектной документации;

положительное заключение государственной экспертизы - применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 27 настоящих Правил);

согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

4. Уполномоченное структурное подразделение Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

выдает разрешение на строительство либо готовит в письменной форме отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа, предусмотренных частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Уполномоченное структурное подразделение Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.⁴¹

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

7. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

8. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченное в области градостроительства и землепользования Администрации города Вологды подразделение один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 23. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием проектировщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечить безопасность работ для третьих лиц и окружающей

⁴¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 48, п. 12.1, ст. 51 п. 12, Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87.

среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

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

4. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, в том числе об установлении частного сервитута, если решением Вологодской городской Думы не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае

осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет, устанавливаемые Правительством Российской Федерации.

2. Структурное подразделение Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечивает проверку наличия и Правильности оформления документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдает заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или письменно отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Основаниями для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

- 1) отсутствие документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

5) невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в структурное подразделение Администрации города Вологды в области градостроительства и землепользования, выдавшее разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

4. 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.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в Администрацию города Вологды безвозмездно передана копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

ГЛАВА 7. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и Правилах;

3) публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая договоры об установлении сервитутов.

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

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

1) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, Правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования - виды разрешенного использования, для установления которых необходимо проведение публичных слушаний в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде;

3) вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.

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

Для условно разрешенных видов использования необходимо проведение публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и посредством публичных слушаний.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и Правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций Глава города Вологды в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в установленном порядке, размещению на официальном Интернет-сайте Администрации города Вологды.

5. 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 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

6. Глава города Вологды в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении

разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

ГЛАВА 8. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ⁴²

Статья 28. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. Основными принципами организации и проведения публичных слушаний являются: гарантированность, добровольность, гласность, информированность.

Населению муниципального образования «Город Вологда» гарантируется беспрепятственное участие в публичных слушаниях в порядке, установленном федеральным законодательством, Уставом муниципального образования «Город Вологда», настоящими Правилами. Участие в публичных слушаниях осуществляется добровольно. Проведение публичных слушаний осуществляется гласно.

2. Публичные слушания по вопросу Правил землепользования и застройки и внесению изменений в них иницируются и назначаются Главой города Вологды.

Постановление Главы города Вологды о назначении публичных слушаний подлежит обнародованию в средствах массовой информации не позже чем за пятнадцать дней до проведения публичных слушаний. Обнародованию также подлежит информация о порядке ознакомления с документами, предлагаемыми к рассмотрению на публичных слушаниях.

3. Организационно-техническое и информационное обеспечение проведения публичных слушаний возлагается на Администрацию города Вологды.

4. Участниками публичных слушаний, имеющими право на выступление, являются жители муниципального образования «Город Вологда», депутаты Вологодской городской Думы и (или) должностные лица Администрации города Вологды, специалисты, привлеченные организатором публичных слушаний, которые зарегистрировались в качестве выступающего и (или) внесли в письменной форме свои рекомендации по вопросам публичных слушаний не позднее трех рабочих дней до даты проведения публичных слушаний.

5. По итогам проведения публичных слушаний принимаются рекомендации и предложения к Главе города Вологды, оформленные в виде заключения о результатах публичных слушаний.

Решения на публичных слушаниях принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов от числа зарегистрированных участников слушаний.

Порядок организации и проведения публичных слушаний, обязательность проведения которых предусмотрена Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяется настоящим Положением и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

После окончания публичных слушаний организатор публичных слушаний в течение 14 дней оформляет заключение о результатах публичных слушаний и обнародует его в средствах массовой информации и на официальном Интернет-сайте Администрации города Вологды.

⁴² Решение Вологодской городской Думы от 27.12.2005 г. № 404 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде».

Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки и внесению изменений в них

1. Срок проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее двух месяцев и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта в газете «Вологодские новости».

2. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки территории города Вологды проводятся Комиссией по обеспечению подготовки проекта Правил землепользования и застройки, осуществляющей свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным Главой города Вологды.

3. Извещение населения о публичных слушаниях по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется Комиссией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. После завершения публичных слушаний по данному проекту Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе города Вологды. Обязательными приложениями к проекту являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Указанные в пункте 4 настоящей статьи обязательные приложения учитываются Главой города Вологды при принятии решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки в Вологодскую городскую Думу либо об отклонении его и направлении на доработку.

6. При внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам, предусмотренным в данной статье, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства.

2. Срок проведения публичных слушаний по вопросам данного раздела с момента опубликования постановления Главы города Вологды об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний устанавливается с учетом требований настоящего Положения и не может быть более одного месяца.

3. В целях информирования заинтересованных лиц организатором проведения публичных слушаний определяется место и время, где заинтересованные лица могут ознакомиться с вопросами данного раздела. Указанная информация доводится до сведения заинтересованных лиц путем опубликования в средствах массовой информации, а также иными способами, определенными постановлением Главы города Вологды о проведении публичных слушаний.

4. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, публичные слушания по вопросам данного раздела могут не проводиться.

5. Расходы по организации и проведению публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных

участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении таких разрешений.

ГЛАВА 9. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 31. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» по представлению соответствующих заключений структурного подразделения в области градостроительства и землепользования, Комиссии могут принимать решения:

- 1) о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план города Вологды с учетом и в развитие настоящих Правил;
- 2) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- 3) о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 32. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой города Вологды вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Вологодской области, органами местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда», физическими и юридическими лицами в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Глава города Вологды с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

ГЛАВА 10. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 33. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 38-43 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 38-43 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, согласно статье 44 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше значений, установленных статьей 38-43 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Статья 34. Использование объектов недвижимости с видами использования, не соответствующими Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 33 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения объектов, не соответствующие Правилам, могут осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 33 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями

безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 33 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Статья 35. Виды территориальных зон и порядок их установления

1. Зонирование территории города Вологды выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В основе градостроительного зонирования лежит деление территории на территориальные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерной и транспортной инфраструктуры;
- сельскохозяйственного использования;
- рекреационного назначения;
- особо охраняемых природных территорий;
- специального назначения;
- размещения военных объектов;
- иные виды территориальных зон.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

5) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

6) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

4. При установлении границ территориальных зон за основу приняты существующие и планируемые красные линии. В случае пересечения земельных участков, поставленных на кадастровый учет в твердых границах с существующими и планируемыми красными линиями, необходимо приведение их в соответствие с красными линиями в установленном законодательством порядке. При этом регламенты распространяются только на ту часть земельного участка, которая попадает в территориальную зону и не выходит за границы красных линий.

Перепрофилирование отдельных частей территориальной зоны в территории общего пользования осуществляется по мере реализации документации по планировке территории.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий. Границы зон с особыми условиями использования территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Карта градостроительного зонирования выполнена на основе схемы современного использования территории, с учетом проектных решений генерального плана.

Правила включают в себя градостроительные регламенты территориальных зон и регламенты использования территории с особыми условиями.

Статья 36. Кодировка территориальных зон

В Правилах землепользования и застройки принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

Таблица 1

Типы зон	Кодировка	Виды зон	
Жилые зоны	Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
	Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	
	Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	
	Ж-4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	
	Ж-5	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	
	Зоны преобразования жилой застройки		
	Ж ₁ → ₃	Зона преобразования жилой застройки индивидуальными жилыми домами в застройку среднеэтажными жилыми домами	
	Ж ₁ → ₄	Зона преобразования жилой застройки индивидуальными жилыми домами в застройку многоэтажными жилыми домами	
	Ж ₁ →П ₆	Зона преобразования жилой застройки индивидуальными жилыми домами в зону размещения объектов и коммуникаций автомобильного транспорта	
	Ж ₁ →Р ₁	Зона преобразования жилой застройки индивидуальными жилыми домами в зеленые насаждения общего пользования	
	Ж ₁ →Ц ₂	Зона преобразования жилой застройки индивидуальными жилыми домами в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	
	Ж ₁ →оп	Зона преобразования жилой застройки индивидуальными жилыми домами в территории общего пользования	
	Ж ₁ →Э ₁	Зона преобразования жилой застройки индивидуальными жилыми домами в экологический каркас	
	Ж ₂ → ₃	Зона преобразования жилой застройки малоэтажными жилыми домами в застройку среднеэтажными жилыми домами	
	Ж ₂ →оп	Зона преобразования жилой застройки малоэтажными жилыми домами в территории общего пользования	
	Ж ₂ →Ц ₂	Зона преобразования жилой застройки малоэтажными жилыми домами в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	
	Ж ₂ →П	Зона преобразования жилой застройки малоэтажными жилыми домами в зону размещения объектов производственного назначения (индекс производственных зон в зависимости от класса санитарной вредности)	

	Ж _{3→4}	Зона преобразования застройки среднеэтажными жилыми домами в застройку многоэтажными жилыми домами
	Ж _{3→Ц₂}	Зона преобразования жилой застройки среднеэтажными жилыми домами в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	Ж _{3→П}	Зона преобразования жилой застройки среднеэтажными жилыми домами в зону размещения объектов производственного назначения (индекс производственных зон в зависимости от класса санитарной вредности)
	Ж _{3→С₃}	Зона преобразования жилой застройки среднеэтажными жилыми домами в зеленые насаждения специального назначения
	Ж _{3→оп}	Зона преобразования жилой застройки среднеэтажными жилыми домами в территории общего пользования
	Ж _{5→3}	Зона преобразования жилой застройки смешанной этажности в застройку среднеэтажными жилыми домами
	Ж _{5→4}	Зона преобразования жилой застройки смешанной этажности в застройку многоэтажными жилыми домами
Общественно-деловые зоны	Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	Ц-2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	ЦС-1	Зона объектов здравоохранения
	ЦС-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования
	ЦС-3	Зона объектов социальной защиты
	ЦС-4	Зона объектов религиозного назначения
	ЦС-5	Зона рыночной торговли
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	П-1	Зона размещения производственных объектов I-II классов вредности
	П-2	Зона размещения производственных объектов III классов вредности
	П-3	Зона размещения производственных объектов IV-V классов вредности
	П-4	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
	П-5	Зона размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта
	П-6	Зона размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта
	Зоны преобразования производственной, инженерной и транспортной инфраструктур	
	П,Ж ₃	Зона преобразования производственной территории в зону застройки среднеэтажными жилыми домами
	П,Ж ₄	Зона преобразования производственной территории в зону застройки многоэтажными жилыми домами
	П,Ц ₂	Зона преобразования производственной территории в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	П,ЦС ₄	Зона преобразования производственной территории в зону объектов религиозного назначения
	П,оп	Зона преобразования производственной территории в территории общего пользования
	П _{4→Ц₂}	Зона преобразования инженерной инфраструктуры в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

	П ₅ →Ц ₂	Зона преобразования транспортной инфраструктуры в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	П ₆ →Ц ₂	Зона преобразования транспортной инфраструктуры в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	П ₆ →ЦС ₄	Зона преобразования транспортной инфраструктуры в зону размещения объектов религиозного назначения
Зоны сельскохозяйственного использования	СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
	СХ-2	Зона садоводств, личного подсобного хозяйства (огородничества)
	СХ-3	Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства
	Зоны преобразования территорий сельскохозяйственного использования	
	СХ ₁ →Ж ₁	Зона преобразования сельскохозяйственных угодий в зону застройки индивидуальными жилыми домами
	СХ ₁ →Ж ₃	Зона преобразования сельскохозяйственных угодий в зону застройки среднеэтажными жилыми домами
	СХ ₁ →Ж ₄	Зона преобразования сельскохозяйственных угодий в зону застройки многоэтажными жилыми домами
	СХ ₁ →Ц ₂	Зона преобразования сельскохозяйственных угодий в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	СХ ₂ →С ₃	Зона преобразования садоводств, личного подсобного хозяйства в зеленые насаждения специального назначения
	СХ ₂ →Р ₁	Зона преобразования садоводств, личного подсобного хозяйства в зеленые насаждения общего пользования
СХ ₃ →Ж ₃	Зона преобразования территорий объектов сельскохозяйственного назначения в зону застройки среднеэтажными жилыми домами	
Рекреационные зоны	Р-1	Зеленые насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары)
	Р-2	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
	Зоны преобразования рекреационных территорий	
	Р ₂ →Ж ₄	Зона преобразования территории спортивных и спортивно-зрелищных сооружений в зону застройки многоэтажными жилыми домами
Зоны специального назначения	С-1	Зона размещения кладбищ
	С-2	Зона размещения свалок ТБО
	С-3	Зеленые насаждения специального назначения
Зоны военных и режимных объектов	РО	Зона военных и режимных объектов
	Зоны преобразования военных и режимных объектов	

	РО_Ж ₃	Зона преобразования территории военных и режимных объектов в зону застройки среднеэтажными жилыми домами
	РО_Ж ₄	Зона преобразования территории военных и режимных объектов в зону застройки многоэтажными жилыми домами
	РО _{→оп}	Зона преобразования территории военных и режимных объектов в территории общего пользования
Прочие территории	Э	Экологический каркас

Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 37. Градостроительные регламенты территориальных зон

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяется в равной мере на все расположенные в территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

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

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

2) в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

3) в границах территорий общего пользования;

4) транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

5. 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.

Статья 38. Жилые зоны

Жилые зоны представлены в качестве основной функции для постоянного проживания населения.

В жилых зонах допускается в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, встроенно-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, местного уровня, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-1

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Индивидуальные жилые дома с участками	1. Минимальные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства - 0,06 га Максимальные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства - 0,15 га 2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м 3. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарных норм и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно 4. Предельное количество этажей - 2 5. Коэффициент использования территории - не более 0,67 6. Иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

2	<p>Объекты повседневного обслуживания населения (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи)</p>	<p>1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами) 2. Расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки 3. Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции и освещенности 4. Предельное количество этажей - в соответствии с проектным решением 5. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м²</p>
3	<p>Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, спортивные площадки</p>	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 м²/чел. Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения - 0,1 м²/чел. Удельные размеры площадок для занятий физкультурой - 2,0 м²/чел. 2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий - 12 м Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий - 10 м</p>
4	<p>Хозяйственные постройки на участках: - строения для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря - сады, огороды, палисадники - теплицы, оранжереи - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды индивидуальные колодцы - индивидуальные бани, надворные туалеты</p>	<p>1. Располагается в пределах земельного участка жилого дома 2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м 3. Предельное количество этажей - 1 4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в действующих технических регламентах (действующих нормативах)</p>
5	<p>Площадки для хозяйственных целей</p>	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для хозяйственных целей - 0,3 м²/чел. 1 контейнер на 10-15 семей 2. Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок - не менее 50, но не более 100 м 3. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 20 м Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников - не менее 20 м Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок - не менее 20 м</p>

	6	Озеленение, благоустройство территории	В соответствии с проектом планировки
Вспомогательные	7	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) в общественной зоне и (или) на участках	
	8	Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи либо открытые автостоянки	1. Располагаются в пределах участка жилого дома 2. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 3. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и в первом этаже допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей 4. Предельное количество этажей - 1 5. 1-2 машиноместа на индивидуальный участок 6. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 0,8 м ² /чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	9	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
Условно разрешенные	10	Жилые дома различного типа, гостиницы, общежития	В соответствии с проектом планировки параметры принимаются в соответствии с типом застройки согласно приведенным в таблицах для зон Ж-2, Ж-3, Ж-4
	11	Объекты отправления культа	В соответствии с проектом планировки
	12	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	13	Площадки для выгула собак	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для выгула собак - 0,3 м ² /чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 40 м
	14	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного)	
	15	Производственные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	Класс санитарной вредности не выше V

	16	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами)
	17	Мероприятия по реконструкции	
	18	Приведение границ территорий общего пользования в соответствие с красными линиями	

Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж-2

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Малоэтажные жилые дома этажностью до 2 этажей без приквартирных участков	<p>1. Минимальный размер участка жилого дома определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>2. Жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах</p> <p>Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции</p> <p>3. Предельное количество этажей - 2</p> <p>4. Иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>5. Коэффициент использования территории - не более 0,94</p> <p>6. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется градостроительной документацией</p>

	2	<p>Общественные центры и единичные объекты повседневного обслуживания населения, включающие в себя как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные (аптеки, амбулатории, поликлиники, объекты торгово-бытового назначения, ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, почтовые отделения, отделения связи, отделение сбербанка, опорные пункты охраны порядка, библиотеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины, предприятия общественного питания, помещения для занятий спортом, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения приемные пункты прачечной, химчистки)</p>	<p>1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 2. Расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки 3. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м² Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть разделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств</p>
	3	<p>ДДУ, общеобразовательные школы</p>	<p>Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции и освещенности</p>
	4	<p>Физкультурно-оздоровительные сооружения, спортплощадки</p>	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для занятий физкультурой - 2,0 м²/чел. 2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 - 40 м</p>
	5	<p>Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения.</p>	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 м²/чел. Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения - 0,1 м²/чел. 2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий - 12 м Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий - 10 м</p>

	6	Площадки для хозяйственных целей	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для хозяйственных целей - 0,3 м²/чел. 1 контейнер на 10-15 семей</p> <p>2. Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок - не менее 50 м, но не более 100 м</p> <p>Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 20 м</p> <p>Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников - не менее 20 м</p> <p>Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок - не менее 20 м</p>
	7	Озеленение, благоустройство территории	В соответствии с проектом планировки
Вспомогательные	8	Отдельно стоящие гаражи и открытые автостоянки	<p>1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 0,8 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>3. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов</p> <p>4. Количество этажей определяется проектом планировки</p>
	9	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) в общественной зоне и (или) на участках	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки
	10	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
Условно разрешенные	11	Жилые дома различного типа, общежития, гостиницы	Параметры принимаются в соответствии с типом застройки согласно приведенным в таблицах для зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4
	12	Объекты отправления культа	В соответствии с проектным решением
	13	Площадки для выгула собак.	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для выгула собак - 0,3 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 40 м</p>

	14	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	15	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки
	16	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	17	Производственные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктур	Класс санитарной вредности не выше V
	18	Приведение границ территорий общего пользования в соответствие с красными линиями	

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами - Ж-3

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Среднеэтажные жилые дома этажностью от 2 до 4 этажей включительно без приквартирных участков	<p>1. Минимальный размер участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>2. Жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий</p> <p>По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах</p> <p>Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.</p> <p>3. Предельное количество этажей - 4</p> <p>4. Иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>5. Коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки - не более 0,72; уплотнении существующей застройки - не более 1,15</p> <p>6. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется градостроительной документацией</p>

	<p>2</p> <p>Общественные центры и единичные объекты повседневного обслуживания населения, включающие в себя как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные (аптеки, амбулатории, поликлиники, надзорные санитарные службы, объекты торгово-бытового назначения, ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, почтовые отделения, отделения связи, отделение сбербанка, опорные пункты охраны порядка, библиотеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины, предприятия общественного питания, помещения для занятий спортом, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения приемные пункты прачечной, химчистки)</p>	<p>1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Расстояния до красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки</p> <p>3. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м²</p> <p>Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть разделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств</p>
	<p>3</p> <p>ДДУ, общеобразовательные школы</p>	<p>Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции и освещенности</p>
	<p>4</p> <p>Физкультурно-оздоровительные сооружения, спортплощадки</p>	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для занятий физкультурой - 2,0 м²/чел.</p> <p>2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10-40 м</p>
	<p>5</p> <p>Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения</p>	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 м²/чел.</p> <p>Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения - 0,1 м²/чел.</p> <p>2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий - 12 м</p> <p>Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий - 10 м</p>

	6	Площадки для хозяйственных целей	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для хозяйственных целей - 0,3 м²/чел. 1 контейнер на 10-15 семей</p> <p>2. Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок - не менее 50, но не более 100 м</p> <p>Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 20 м</p> <p>Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников - не менее 20 м</p> <p>Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок - не менее 20 м</p>
	7	Озеленение, благоустройство территории	В соответствии с проектом планировки
Вспомогательные	8	Отдельно стоящие гаражи и открытые автостоянки	<p>1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 0,8 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>3. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов</p> <p>4. Количество этажей определяется проектом планировки</p>
	9	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) - в общественной зоне и (или) на участках	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки
	10	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
Условно разрешенные	11	Жилые дома различного типа, общежития, гостиницы	Параметры принимаются в соответствии с типом застройки, согласно приведенным в таблице для зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4
	12	Объекты отправления культа	В соответствии с проектным решением
	13	Площадки для выгула собак	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для выгула собак - 0,3 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 40 м</p>

	14	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	15	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки
	16	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	17	Производственные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	Класс санитарной вредности не выше V
	18	Приведение границ существующей жилой застройки к границам проектных красных линий	

Зона застройки многоэтажными жилыми домами - Ж-4

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Многоэтажные жилые дома (от 5 этажей и выше)	<p>1. Минимальный размер участка в соответствии с проектом планировки</p> <p>2. Жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах</p> <p>Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции</p> <p>3. Иные параметры - в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>4. Коэффициент использования территории: при уплотнении застройки - 1,04; в проектируемой застройке - 1,54</p> <p>5. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется градостроительной документацией</p>

2	Размещение на нижних этажах жилых многоквартирных зданий объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения (в том числе - общегородского уровня) с отдельными входами со стороны улицы	Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств
3	Общеобразовательные школы, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, объекты торгово-бытового назначения: магазины товаров первой необходимости, поликлиники, аптеки, кабинеты практикующих врачей, надзорные санитарные службы, почтовые отделения, отделения банков, ремонт бытовой техники, парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки, ателье, иные объекты обслуживания, предприятия общественного питания, общежития, гостиницы, бани	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 2. Расстояния до красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции и освещенности 3. Предельное количество этажей - в соответствии с проектным решением 4. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м ²
4	Озеленение, благоустройство	В соответствии с проектом планировки
5	Спортплощадки	1. Размер участка в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для занятий физкультурой - 2,0 м ² /чел. 2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10-40 м
6	Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения	1. Размер участка в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 м ² /чел. Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения - 0,1 м ² /чел. 2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий - 12 м Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий - 10 м
7	Площадки для хозяйственных целей	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки Удельные размеры площадок для хозяйственных целей - 0,3 м ² /чел. 1 контейнер на 10-15 семей 2. Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок - не менее 50, но не более 100 м Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 20 м Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников - не менее 20 м Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок - не менее 20 м

Вспомогательные	8	Отдельно стоящие гаражи и открытые автостоянки	<p>1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 0,8 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>3. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов</p> <p>4. Количество этажей определяется проектом планировки</p>
	9	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) - в общественной зоне и (или) на участках	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки
	10	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	11	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	12	Жилые дома различного типа	Параметры принимаются в соответствии с типом застройки, согласно приведенным в таблицах для зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4
	13	Объекты отправления культа	В соответствии с проектным решением
	14	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	15	Площадки для выгула собак	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для выгула собак - 0,3 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 40 м</p>
	16	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки
	17	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	18	Производственные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	Класс санитарной вредности не выше V
	19	Приведение границ территорий общего пользования в соответствие с красными линиями	

Зона застройки жилыми домами смешанной этажности - Ж-5

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Индивидуальные жилые дома с участками, малоэтажные жилые дома этажностью до 2 этажей без приквартирных участков, среднеэтажные жилые дома (от 2-4 этажей) многоэтажные жилые дома (от 5 этажей и выше)	Параметры принимаются в соответствии с типом застройки согласно приведенным в таблицах для зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4
	2	Общеобразовательные школы, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, объекты торгово-бытового назначения: магазины товаров первой необходимости, поликлиники, аптеки, кабинеты практикующих врачей, почтовые отделения, отделения банков, ремонт бытовой техники, парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки, ателье, иные объекты обслуживания, предприятия общественного питания, общепития, гостиницы, бани	<p>1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Расстояния до красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки</p> <p>Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции и освещенности</p> <p>3. Предельное количество этажей - в соответствии с проектным решением</p> <p>4. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м²</p> <p>Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоне для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств</p>
	3	Озеленение, благоустройство	В соответствии с проектом планировки
	4	Спортплощадки	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для занятий физкультурой - 2,0 м²/чел.</p> <p>2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10-40 м</p>
	5	Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 м²/чел.</p> <p>Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения - 0,1 м²/чел.</p> <p>2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий - 12 м</p> <p>Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий - 10 м</p>

	6	Площадки для хозяйственных целей	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для хозяйственных целей - 0,3 м²/чел. 1 контейнер на 10-15 семей</p> <p>2. Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок - не менее 50, но не более 100 м</p> <p>Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 20 м</p> <p>Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников - не менее 20 м</p> <p>Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок - не менее 20 м</p>
Вспомогательные	7	Отдельно стоящие гаражи и открытые автостоянки	<p>1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 0,8 м²/чел, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>3. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов</p> <p>4. Количество этажей определяется проектом планировки</p>
	8	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) - в общественной зоне и (или) на участках	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки
	9	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	10	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	11	Объекты отправления культа	В соответствии с проектным решением
	12	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	13	Площадки для выгула собак	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Удельные размеры площадок для выгула собак - 0,3 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 40 м</p>
	14	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки

	15	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
	16	Производственные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	Класс санитарной вредности не выше V
	17	Приведение границ территорий общего пользования в соответствие с красными линиями	

Зоны преобразования жилой застройки

№ зоны	Вид преобразования	Регламенты	
		До преобразования	После преобразования
Ж ₁ →3	Преобразование существующей застройки индивидуальными жилыми домами в застройку среднеэтажными жилыми домами	Установленные для зоны Ж-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-3
Ж ₁ →4	Преобразование существующей застройки индивидуальными жилыми домами в застройку многоэтажными жилыми домами	Установленные для зоны Ж-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-4
Ж ₁ → П ₆	Преобразование существующей застройки индивидуальными жилыми домами в зону размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта	Установленные для зоны Ж-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны П-6
Ж ₁ →Р ₁	Преобразование существующей застройки индивидуальными жилыми домами в зеленые насаждения общего пользования	Установленные для зоны Ж-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Р-1
Ж ₁ →оп	Зона преобразования существующей застройки индивидуальными жилыми домами в территории общего пользования	Установленные для зоны Ж-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования
Ж ₁ →Э ₁	Зона преобразования существующей застройки индивидуальными жилыми домами в экологический каркас	Установленные для зоны Ж-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Экологический каркас

Ж ₁ →С ₃	Зона преобразования существующей застройки индивидуальными жилыми домами в зеленые насаждения специального назначения	Установленные для зоны Ж-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны С-3
Ж ₂ →з	Зона преобразования существующей застройки малоэтажными жилыми домами в застройку среднеэтажными жилыми домами	Установленные для зоны Ж-2 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-3
Ж ₂ →П	Зона преобразования существующей застройки малоэтажными жилыми домами в зону размещения производственных объектов	Установленные для зоны Ж-2 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны размещения производственных объектов в зависимости от класса санитарной вредности
Ж ₂ →топ	Зона преобразования существующей застройки малоэтажными жилыми домами в территории общего пользования	Установленные для зоны Ж-2 без проведения реконструктивных мероприятий	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования
Ж ₂ →Ц ₂	Зона преобразования существующей застройки малоэтажными жилыми домами в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Установленные для зоны Ж-2 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2
Ж ₃ →4	Зона преобразования существующей застройки среднеэтажными жилыми домами в застройку многоэтажными жилыми домами	Установленные для зоны Ж-3 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-4
Ж ₃ →Ц ₂	Зона преобразования существующей застройки среднеэтажными жилыми домами в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Установленные для зоны Ж-3 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2
Ж ₃ →П	Зона преобразования существующей застройки среднеэтажными жилыми домами в зону размещения производственных объектов	Установленные для зоны Ж-3 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны размещения производственных объектов в зависимости от класса санитарной вредности
Ж ₄ →Ц ₂	Зона преобразования существующей застройки многоэтажными жилыми домами в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Установленные для зоны Ж-4 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2

Ж ₅ →3	Зона преобразования существующей застройки смешанной этажности в застройку среднеэтажными жилыми домами	Установленные для зоны Ж-5 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-3
Ж ₅ →4	Зона преобразования существующей застройки смешанной этажности в застройку многоэтажными жилыми домами	Установленные для зоны Ж-5 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-4

Информационные источники регламентов:

1. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов».
3. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
4. Решение Вологодской городской Думы от 19 июня 2003 года № 631 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых на территории муниципального образования «Город Вологда», и предельных сроков аренды для земельных участков в зависимости от вида их использования» (с последующими изменениями).

Статья 39. Общественно-деловые зоны

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, а именно: размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения - Ц-1

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Организации и учреждения сферы управления городского уровня	1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	2	Учреждения культуры, искусства и просвещения городского значения	2. Минимальные отступы от границ от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки 3. Высота здания определяется проектом планировки и

	3	Кредитно-финансовые организации, офисы	<p>требованиями охраны историко-культурного наследия города</p> <p>Высоту помещений от пола до потолка общественных зданий и жилых помещений санаториев следует принимать не менее 3 м</p> <p>Высота коридоров и холлов должна быть не менее 2,4 м; в офисах, размещаемых в жилых зданиях, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, - не менее 2,2 м</p> <p>В небольших офисах, размещаемых в объеме жилых зданий, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, высота помещений может соответствовать высоте, принятой в этих зданиях</p> <p>Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м</p> <p>4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Иные параметры принимаются в соответствии с техническими регламентами (действующими нормативами)</p>	
	4	Зрелищные, просветительские и развлекательные объекты, спортивные сооружения		
	5	Предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины отдельно стоящие и встроенно-пристроенные		
	6	Здания смешанного использования с жилыми помещениями в верхних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, имеющих самостоятельные входы		
	7	Суды, нотариальные конторы		
	8	Туристические и рекламные агентства		
	9	Гостиницы и центры обслуживания туристов		
	10	Пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения, аптеки		
	11	Здания средних специальных учебных заведений		
	12	Озеленение, благоустройство территории		В соответствии с проектом планировки
	Вспомогательные	13		Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
		14	Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки	<p>1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативам)</p> <p>Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 0,8 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>3. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p>

	15	Существующие жилые дома разных типов	Параметры принимаются в соответствии с типом застройки, согласно приведенным в таблицах для зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4
	16	Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий
	17	Жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	18	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	19	Объекты, связанные с отправлением культа	В соответствии с проектными решениями и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	20	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами)
	21	Общежития	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	22	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	23	Объекты инженерной инфраструктуры	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	24	Существующие производственные объекты	Класс санитарной вредности не выше V
	25	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	26	Приведение границ территорий общего пользования в соответствие с красными линиями	

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения - Ц-2

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения - Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров местного уровня обслуживания (районных центров) с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение периодических и повседневных потребностей населения.

Вид разрешенного использования	№ №	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Административно-управленческие организации	<p>1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующих технических регламентов (действующих нормативов)</p> <p>2. Минимальные отступы от границ от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки</p> <p>3. Высота здания определяется проектом планировки и требованиями охраны историко-культурного наследия города</p> <p>Высоту помещений от пола до потолка общественных зданий и жилых помещений санаториев следует принимать не менее 3 м</p> <p>Высота коридоров и холлов должна быть не менее 2,4 м; в офисах, размещаемых в жилых зданиях, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, - не менее 2,2 м</p> <p>В небольших офисах, размещаемых в объеме жилых зданий, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, высота помещений может соответствовать высоте, принятой в этих зданиях</p> <p>Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м</p> <p>4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p>
	2	Учреждения социального и коммунального назначения	
	3	Библиотеки	
	4	Кинотеатры, видео салоны	
	5	Клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения	
	6	Залы аттракционов и игровых автоматов	
	7	Бильярдные	
	8	Танцзалы, дискотеки	
	9	Компьютерные центры, интернет-кафе	
	10	Отделения банков	
	11	Магазины, торговые комплексы, торговые дома	
	12	Открытые мини-рынки	
	13	Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	
	14	Фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи	
	15	Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги	
	17	Выставки товаров	

	18	Нотариальные конторы, прочие юридические учреждения	
	19	Туристические агентства	
	20	Отделения связи: почтовые отделения, междугородние переговорные пункты	
	21	Пункты оказания первой медицинской помощи	
	22	Поликлиники, аптеки	
	23	Дома быта	
	24	Центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)	
	25	Фотосалоны	
	26	Приёмные пункты прачечных и химчисток	
	27	Бани, сауны	
Вспомогательные	28	Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки	<p>1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 0,8 м²/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>3. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p>

	29	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей – 7-10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	30	Жилые дома разных типов	Параметры принимаются в соответствии с типом застройки согласно приведенным в таблицах для зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4
	31	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки
	32	Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий
	33	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки
	34	Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	35	Объекты, связанные с отправлением культа	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	36	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с проектом планировки
	37	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	38	Площадки для выгула собак	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки 2. Удельные размеры площадок для выгула собак - 0,3 м ² /чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 40 м
	39	Общественные туалеты	
	40	Приведение границ территорий общего пользования в соответствие с красными линиями	

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Зона объектов здравоохранения - ЦС-1

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Основные	1	Больницы, роддома, госпитали в полном составе технологических помещений, психиатрические, туберкулезные, наркологические и другие специализированные больничные учреждения, хосписы, диагностические центры, молочные кухни	1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки 3. Помещения лечебных, амбулаторно-поликлинических учреждений при размещении их в зданиях иного назначения должны быть отделены от остальных помещений противопожарными стенами первого типа и иметь самостоятельные выходы наружу 4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки 5. Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)	
	2	Научно-исследовательские, лабораторные корпуса		
	3	Пункты оказания первой медицинской помощи		
	4	Санатории-профилактории		
	5	Поликлиники		
	6	Консультативные поликлиники		
	7	Аптеки		
	8	Станции скорой помощи, станции переливания крови		
	9	Реабилитационные восстановительные центры		В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	10	Надзорные санитарные учреждения		
	11	Зеленые насаждения ограниченного пользования, благоустройство	В соответствии с проектом планировки	

Вспомогательные	12	Парковки перед объектами здравоохранения	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	13	Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи	1. Размер земельного участка для гаражей в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 3. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	14	Открытые автостоянки	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	15	Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий
Условно разрешенные	16	Спортплощадки	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	17	Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	18	Отделения связи: почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	В соответствии с проектом планировки
	19	Магазины товаров первой необходимости	В соответствии с проектом планировки
	20	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	21	Объекты, связанные с отправлением культуры	В соответствии с проектом планировки
	22	Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, гостиницы	В соответствии с проектом планировки
	23	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с проектом планировки

Зона объектов среднего и высшего профессионального образования - ЦС-2

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Средние специальные, высшие учебные заведения	1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки 2. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м 3. Высота зданий определяется в соответствии с проектом планировки 4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки
	2	Учебные, лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские, опытно-производственные базы	
	3	Библиотеки, архивы	
	4	Информационные, компьютерные центры	
	5	Мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.)	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	6	Спортивные универсальные комплексы, бассейны, теннисные корты и т.д.	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	7	Зеленые насаждения ограниченного пользования, благоустройство	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
Вспомогательные	8	Парковки	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	9	Открытые автостоянки	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	10	Общежития, дома приема гостей	В соответствии с проектом планировки
	11	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

	12	Объекты пожарной охраны	<p>1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки</p> <p>2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий</p>
Условно разрешенные	13	Музеи, выставочные залы	<p>1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Минимальные отступы от границ от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки</p> <p>3. Высота здания определяется проектом планировки и требованиями охраны историко-культурного наследия города</p> <p>Высоту помещений от пола до потолка общественных зданий следует принимать не менее 3 м</p> <p>Высота коридоров и холлов должна быть не менее 2,4 м; в офисах, размещаемых в жилых зданиях, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, - не менее 2,2 м</p>
	14	Танцзалы, дискотеки, клубы	
	15	Объекты, связанные с отправлением культа	
	16	Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, отделения связи, банки	
	17	Магазины товаров первой необходимости	
	18	Предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты)	
	19	Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки	
	20	Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания	
	21	Общественные туалеты	
	22	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
23	Жилые дома для преподавателей и научных сотрудников с комплексом сопутствующих устройств и объектов жизнеобеспечения	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)	

Зона объектов социальной защиты - ЦС-3

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Специальные коррекционные школы, интернаты для престарелых и инвалидов, центры адаптации для взрослых, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, детские дома, дома-интернаты	1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки 3. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки 4. Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	2	Зеленые насаждения ограниченного пользования, благоустройство	В соответствии с проектом планировки
Вспомогательные	3	Парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	4	Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи	1. Размер земельного участка для гаражей в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 3. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	5	Открытые автостоянки	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
		Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий
		Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала	В соответствии с проектом планировки

Условно разрешенные	6	Спортплощадки	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	7	Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	8	Отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	В соответствии с проектом планировки
	9	Магазины товаров первой необходимости	В соответствии с проектом планировки
	10	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	11	Объекты, связанные с отправлением культа	В соответствии с проектом планировки

Зона объектов религиозного назначения - ЦС-4

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Объекты, связанные с отправлением культа	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	2	Объекты сопутствующие отправлению культа	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	3	Озеленение	В соответствии с проектом планировки
Вспомогательные	4	Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	5	Хозяйственные корпуса	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

	6	Парковки	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	7	Объекты пожарной охраны	Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	8	Гостиницы, дома приезжих	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	9	Киоски, временные павильоны розничной торговли	
	10	Общественные туалеты	

Зона рыночной торговли - ЦС-5

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Рынки закрытые и открытые. Площадки для проведения ярмарок	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) предельная минимальная (или) максимальная площадь рынка, характеристики расположенных на рынке зданий, строений, сооружений и находящихся в них сооружений, а также минимальные расстояния между ними, предельная минимальная и (или) максимальная площадь торговых мест, складских и подсобных помещений в соответствии с требованиями, которые установлены органом государственной власти субъекта Российской Федерации
	2	Магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов	
	3	Выставки товаров	
	4	Предприятия общественного питания	
	5	Лаборатории по проверке качества продукции	
	6	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры	
	7	Администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка	
	8	Пункты приема валюты	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

	9	Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания, приемные пункты химчисток	
	10	Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки	
	11	Фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи	
	12	Скверы и участки зеленых насаждений	
	13	Пункты приема вторсырья	
Вспомогательные	14	Объекты пожарной охраны	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	15	Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка	
	16	Парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	17	Наземные гаражи и автостоянки на отдельных участках, встроенные в здания гаражи и автостоянки	1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 2. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин - 2,5 м ² /чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 3. Количество этажей определяется проектом планировки
	18	Коммунальные предприятия, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
Условно разрешенные	19	Оптовая торговля «с колес»	В соответствии с проектом планировки
	20	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки
	21	Объекты, связанные с отправлением культа	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	22	Общественные туалеты	
	23	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

Информационные источники регламентов:

1. Федеральный закон от 30 декабря 2006 года № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» (с последующими изменениями).
2. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3. СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».
4. МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов».
5. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
6. Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 год.

Статья 40. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов железнодорожного, внутреннего водного и внешнего автомобильного транспорта, их санитарно-защитных зон.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, внутреннего водного, железнодорожного видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Вологодской области.

**Зона размещения производственных объектов
I-II классов вредности - П-1**

Вид разрешенного использования	№ №	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Промышленные и коммунально-складские предприятия I-II классов вредности	1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района)
			2. Иные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	2	Объекты складского назначения различного профиля	
	3	Объекты технического и инженерного и ремонтного обслуживания предприятий	
	4	Производственно-лабораторные корпуса	
	5	Офисы, конторы	
	6	Гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей
	7	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	В соответствии с проектом планировки
	8	Зеленые насаждения специального назначения и питомники для их воспроизводства	Санитарно-защитная зона для предприятий II класса вредности должна быть максимально озеленена – не менее 50% площади предприятия
	Вспомогательные	9	Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
10		Объекты пожарной охраны	В соответствии с проектом планировки

	11	Пункты оказания первой медицинской помощи	В соответствии с проектом планировки
	12	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки
	13	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей
Условно разрешенные	14	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий	В соответствии с проектом планировки
	15	Автозаправочные станции	В соответствии с проектом планировки
	16	Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья	В соответствии с проектом планировки

**Зона размещения производственных объектов
III класса вредности - П-2**

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Промышленные предприятия III класса вредности	1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района) 2. Иные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	2	Автотранспортные предприятия	В соответствии с проектом планировки
	3	Гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	В соответствии с проектом планировки

	4	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей
	5	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	В соответствии с проектом планировки
	8	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	В соответствии с проектом планировки
	9	Офисы, конторы, административные службы	В соответствии с проектом планировки
	10	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, технопарки	В соответствии с проектом планировки
	11	Пожарные части	Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки
	12	Зеленые насаждения специального назначения и питомники для их воспроизводства	Санитарно-защитная зона для предприятий III класса вредности должна быть максимально озеленена - не менее 50% площади предприятия, для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 100 м - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки
Вспомогательные	13	Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	В соответствии с проектом планировки
	14	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	15	Автозаправочные станции, СТО	В соответствии с проектом планировки
	16	Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья	В соответствии с проектом планировки
	17	Профессионально-технические учебные заведения	В соответствии с проектом планировки
	18	Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки	В соответствии с проектом планировки
	19	Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания	В соответствии с проектом планировки
	20	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки
	21	Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий	В соответствии с проектом планировки

	22	Предприятия IV-V классов вредности	1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района) 2. Иные параметры определяются в соответствии с проектом планировки и требованиями технических регламентов (действующими нормативами)
	23	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки
	24	Объекты торгово-бытового, административного, общественного, коммерческого назначения	
	25	Существующие жилые дома	Параметры принимаются согласно приведенным в таблицах Ж.1, Ж.2, Ж.3, Ж.4 для соответствующего типа застройки

**Зона размещения производственных объектов
IV-V классов вредности - П-3**

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Производственные предприятия IV-V классов вредности различного профиля	1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). 2. Иные параметры определяются в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	2	Гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	В соответствии с проектом планировки

	3	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей		
	4	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	В соответствии с проектом планировки		
	5	Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	В соответствии с проектом планировки		
	6	Офисы, конторы, административные службы	В соответствии с проектом планировки		
	7	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, технопарки	В соответствии с проектом планировки		
	8	Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	В соответствии с проектом планировки		
	9	Пожарные части, объекты пожарной охраны	Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки		
	10	Инженерные сооружения	В соответствии с проектом планировки		
	11	Зеленые насаждения специального назначения и питомники для их воспроизводства	Санитарно-защитная зона для предприятий IV-V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади		
		Вспомогательные	12	Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	В соответствии с проектом планировки
	Условно разрешенные	13	Автозаправочные станции	В соответствии с проектом планировки	
14		Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки		
15		Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки		
16		Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий	В соответствии с проектом планировки		
17		Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий	В соответствии с проектом планировки		
18		Аптеки	В соответствии с проектом планировки		
19		Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания	В соответствии с проектом планировки		

	20	Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон	В соответствии с проектом планировки
	21	Ветеринарные приемные пункты	В соответствии с проектом планировки
	22	Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	В соответствии с проектом планировки
	23	Объекты торгово-бытового, административного, общественного, коммерческого назначения	
	24	Существующие жилые дома	Параметры принимаются согласно приведенным в таблицах Ж.1, Ж.2, Ж.3, Ж.4 для соответствующего типа застройки

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры – П-4

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Головные сооружения инженерной инфраструктуры (канализационные очистные сооружения, дождевые очистные сооружения, эл. подстанции, котельные, источники хозяйственно-питьевого водоснабжения, ТЭЦ)	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	2	Озеленение	В соответствии с проектом планировки
Вспомогательные	3	Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	В соответствии с проектом планировки
	4	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей

Условно разрешенные	5	Промышленные предприятия IV-V классов вредности	1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района) 2. Иные параметры определяются в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	6	Складские объекты	Размеры земельных участков, площадь, вместимость общественных и специализированных складов допускается принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	7	Гаражи для индивидуального автотранспорта	В соответствии с проектом планировки

Зона размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта - П-5

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, сигнальное оборудование, служебно-технические здания) Железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей и сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений, организаций	1. Параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути В пределах территории городского округа пересечения железных дорог в одном уровне с улицами и автомобильными дорогами, а также с линиями электрического общественного пассажирского транспорта следует предусматривать в соответствии с требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

	2	Станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения	Параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	3	Служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта Железнодорожный вокзал	
Вспомогательные	4	Предприятия по обслуживанию транспортных средств	В соответствии с проектом планировки
	5	Инженерные сооружения	В соответствии с проектом планировки

Зона размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта - П-6

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Объекты транспортной инфраструктуры Автовокзал	
	2	Гаражи для индивидуального автотранспорта, ГСК, гаражные боксы, автостоянки	Размер земельных участков для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	3	Автозаправочные станции	Расстояние от АЗС, предназначенной для заправки легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ или до стен жилых и общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 25 м
	4	Станции технического обслуживания	Размеры земельных участков СТО следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	5	Диагностические станции ГАИ	В соответствии с проектом планировки
	6	Троллейбусное депо	В соответствии с проектом планировки

	7	Автодром	В соответствии с проектом планировки
Вспомогательные	8	Объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочное бюро, кассы, залы ожидания, службы оформления заказов	В соответствии с проектом планировки
	9	Озеленение	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	10	Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные), магазины, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, пункты обмена валют, фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, отделения связи, почтовые отделения, отделения, участковые пункты милиции, видеосалоны, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки
	11	Объекты торгово-бытового, административного, общественного, коммерческого назначения	
	12	Существующие жилые дома	Параметры принимаются согласно приведенным в таблицах Ж.1, Ж.2, Ж.3, Ж.4 для соответствующего типа застройки

Зоны преобразования производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры

№ Зоны	Вид преобразования	Регламенты	
		До преобразования	После преобразования
П→Ж ₃	Преобразование существующей зоны размещения производственных объектов в зону застройки среднеэтажными жилыми домами	Установленные для производственной зоны в зависимости от класса санитарной вредности без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-3
П→Ж ₄	Преобразование существующей зоны размещения производственных объектов в зону застройки многоэтажными жилыми домами	Установленные для производственной зоны в зависимости от класса санитарной вредности без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-4
П→Ц ₂	Преобразование существующей зоны размещения производственных объектов в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Установленные для производственной зоны в зависимости от класса санитарной вредности без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2

П _→ Ц ₄	Преобразование существующей зоны размещения производственных объектов в зону размещения объектов религиозного назначения	Установленные для производственной зоны в зависимости от класса санитарной вредности без проведения реконструктивных мероприятий	Установление для зоны ЦС-4
П _→ оп	Преобразование существующей зоны размещения производственных объектов в территории общего пользования	Установленные для производственной зоны в зависимости от класса санитарной вредности без проведения реконструктивных мероприятий	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования
П _{4→} Ц ₂	Преобразование существующей зоны инженерной инфраструктуры в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Установленные для зоны П-4 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2
П _{5→} Ц ₂	Преобразование существующей зоны размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Установленные для зоны П-5 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2
П _{6→} Ц ₂	Преобразование существующей зоны размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта в зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Установленные для зоны П-6 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2
П _{6→} ЦС ₄	Преобразование существующей зоны размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта в зону размещения объектов религиозного назначения	Установленные для зоны П-6 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны ЦС-4
П _{6→} топ	Преобразование существующей зоны размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта в территории общего пользования	Установленные для зоны П-6 без проведения реконструктивных мероприятий	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования

Информационные источники регламентов:

1. СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. СНИП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».
3. СНИП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм».
4. МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов».
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 год.

Статья 41. Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделены для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Зона сельскохозяйственных угодий - СХ-1

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Пашни, земли, занятые многолетними насаждениями	В соответствии со схемой землеустройства и генеральным планом

Зона садоводств, личного подсобного хозяйства (огородничества) - СХ-2

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Зона садоводств, личного подсобного хозяйства (огородничества)	<p>1. Минимальные размеры земельных участков, предназначенных гражданам в собственность, устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для личного подсобного хозяйства - 0,01 га; - для огородничества - 0,01 га; - для коллективного садоводства - в границах предоставленных садоводческим товариществам земельных участков; - для сенокосения - 0,03 га; <p>Максимальные размеры земельных участков, предназначенных гражданам в собственность, устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для личного подсобного хозяйства - 0,15 га; - для огородничества - 0,06 га; - для сенокосения - 0,25 га; <p>2. На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным заданием на проектирование и должна быть, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для улиц - не менее 9; - для проездов - не менее 7

	2	Строения, сооружения, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения	Удельные размеры земельных участков, м ² на 1 садовый участок, на территории садоводческих объединений в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	3	Площадки для хозяйственных целей	Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков
Вспомогательные	4	Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения	
	5	Объекты пожарной охраны	Минимальные противопожарные расстояния между крайними строениями и группами строений на садовых участках принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	6	Гаражи	Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам
	7	Центры обслуживания садоводств	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	8	Временные сооружения мелкорозничной торговли, киоски, лоточная торговля	В соответствии с проектом планировки

Зоны заняты объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства - СХ-3

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Теплицы, оранжереи	В соответствии со схемой землеустройства и генеральным планом
	2	Свинарник, крольчатник	В соответствии со схемой землеустройства и генеральным планом
	3	Опытно-производственная база университета, станция юннатов	В соответствии со схемой землеустройства и генеральным планом
	4	Сельхозпредприятия, крестьянские фермерские хозяйства	В соответствии со схемой землеустройства и генеральным планом

Вспомогательные	5	Строения, сооружения, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения	В соответствии с проектом планировки
	6	Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения	В соответствии с проектом планировки
	7	Озеленение	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	8	Склады	В соответствии с проектом планировки
	9	Стоянки транспортных средств	В соответствии с проектом планировки
	10	Временные сооружения мелкорозничной торговли	В соответствии с проектом планировки

Зона преобразования сельскохозяйственной зоны

№ зоны	Вид преобразования	Регламенты	
		До преобразования	После преобразования
СХ ₂ →С ₃	Преобразование существующей зоны сельскохозяйственного использования в зеленые насаждения специального насаждения	Установленные для зон СХ-2 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны С-3
СХ ₁ →Ж ₁	Преобразование существующей зоны сельскохозяйственного использования в зону размещения застройки индивидуальными жилыми домами	Установленные для зон СХ-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-1
СХ ₁ →Ж ₄	Преобразование существующей зоны сельскохозяйственного использования в зону размещения застройки многоэтажными жилыми домами	Установленные для зон СХ-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-4
СХ ₁ →Ж ₃	Преобразование существующей зоны сельскохозяйственного использования в зону размещения застройки среднеэтажными жилыми домами	Установленные для зон СХ-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-3
СХ ₂ →Р ₁	Преобразование существующей зоны сельскохозяйственного использования в зеленые насаждения общего пользования	Установленные для зон СХ-2 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2
СХ ₁ →Ц ₂	Преобразование существующей зоны сельскохозяйственного использования в зону	Установленные для зон СХ-1 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ц-2

	размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения		
СХ ₃ →Ж ₃	Преобразование существующей зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения в зону застройки среднеэтажными жилыми домами	Установленные для зон СХ-3 без проведения реконструктивных мероприятий	Установленные для зоны Ж-3

Информационные источники регламентов:

1. СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. СНИП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан».
3. Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 год.
4. Решение Вологодской городской Думы от 19 июня 2003 года № 631 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых на территории муниципального образования «Город Вологда» и предельных сроков аренды для земельных участков в зависимости от вида их использования» (с последующими изменениями).

Статья 42. Рекреационные зоны

Зона включает благоустроенные озелененные территории (парки, сады, скверы, бульвары, места для отдыха и туризма, для занятий физической культурой и спортом) на всей территории города Вологды, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

Зеленые насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары) - Р-1

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Парки, скверы, бульвары, пляжи, городские леса	В соответствии с генеральным планом
	2	Причалы, лодочные станции	В соответствии с генеральным планом
	3	Игровые площадки	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

	4	Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	5	Прокат игрового и спортивного инвентаря	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	6	Комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	7	Танцплощадки, дискотеки	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	8	Летние театры и эстрады	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	9	Рекреационные помещения для отдыха, читальные залы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	10	Предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны)	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	11	Тир	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	12	Озеленение	Не менее 70% территории парка	
	13	Малые архитектурные формы	В соответствии с проектом планировки	
	Вспомогательные	14	Хозяйственные корпуса	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
		15	Общественные туалеты	Биотуалеты
		16	Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий
17		Парковки	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки. 2. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов	
18		Пункты оказания первой медицинской помощи	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
19		Участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	

Условно разрешенные	20	Помещения для игровых автоматов и компьютерных игр	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	21	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	22	Резервуары для хранения воды	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	23	Площадки для выгула собак	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений - Р-2

Вид разрешенного использования	№.№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Стадионы (с трибунами)	<p>1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и требованиями технических регламентов (действующих нормативов)</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки</p> <p>3. Высота здания определяется проектом планировки и требованиями охраны историко-культурного наследия города</p> <p>Высоту помещений от пола до потолка общественных зданий следует принимать не менее 3 м</p> <p>4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки</p> <p>Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>Удельные размеры площадок для занятия физкультурой – 2,0 м²/чел. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10-40 м</p>
	2	Велотреки	
	3	Лодочные станции	
	4	Клубы многоцелевого и специализированного назначения	
	5	Спортзалы, бассейны	
	6	Спортклубы, спортивные школы	
	7	Спортплощадки, теннисные корты	
	8	Озеленение, благоустройство	

Вспомогательные	9	Парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	10	Пункты оказания первой медицинской помощи	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	11	Гостиницы, дома приёма гостей	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	12	Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий
	13	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектом планировки
Условно разрешенные	14	Танцзалы, дискотеки	Параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	15	Кинотеатры, видео салоны	
	16	Предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары)	
	17	Телевизионные и радио студии	
	18	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	
	19	Магазины	
	20	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
21	Бани, сауны	1. Минимальный размер участка определяется в соответствии с проектом планировки 2. Минимальные отступы от границ участка определяются в соответствии с проектом планировки 3. Высота здания определяется в соответствии с проектом планировки Высоту основных помещений бань и банно-оздоровительных комплексов на 100 и более мест следует принимать не менее 3,3 м, а производственных помещений прачечной-химчистки - не менее 3,6 м В отдельных помещениях вспомогательного назначения и коридорах в зависимости от объемно-планировочного решения зданий и технологических требований допускается соответствующее уменьшение высоты. При этом высота должна быть не менее 1,9 м 4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки	

	22	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	23	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с проектом планировки

Зоны преобразования рекреационной территории

№ зоны	Вид преобразования	Регламенты	
		До преобразования	После преобразования
P ₂ →Ж ₄	Преобразование существующей зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений в зону застройки многоэтажными жилыми домами	Установленные для зон P-2	Установленные для зоны Ж-4
P ₂ →ОП	Преобразование существующей зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений в территории общего пользования	Установленные для зон P-2	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования

Информационные источники регламентов:

1. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2. Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 год.

Статья 43. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Зоны размещения кладбищ - С-1

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Кладбища	1. Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии 300 м до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений
	2	Объекты, связанные с отправлением культа	В соответствии с проектными решениями
	3	Объекты эксплуатации кладбищ	В соответствии с проектными решениями
	4	Иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ	В соответствии с проектными решениями
	5	Озеленение	В соответствии с проектными решениями
Вспомогательные	6	Инженерные коммуникации	В соответствии с проектными решениями
	7	Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей	В соответствии с проектными решениями
	8	Отделения, участковые пункты милиции	В соответствии с проектными решениями
	9	Оранжереи	В соответствии с проектными решениями
	10	Хозяйственные корпуса	В соответствии с проектными решениями
	11	Объекты пожарной охраны	В соответствии с проектными решениями
	12	Парковки	В соответствии с проектными решениями
Условно разрешенные	13	Киоски, временные павильоны розничной торговли	В соответствии с проектными решениями
	14	Аптеки	В соответствии с проектными решениями
	15	Резервуары для хранения воды	В соответствии с проектными решениями
	16	Общественные туалеты	В соответствии с проектными решениями

Зона размещения свалок ТБО - С-2

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Свалка бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и Правил	
	2	Озеленение	

Зеленые насаждения специального назначения - С-3

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Зеленые насаждения специального назначения	Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60 % площади; для предприятий II, III классов – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 100 м - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки

Зона военных и режимных объектов - РО

Вид разрешенного использования	№№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Военные базы, части, городки, полигоны, объекты безопасности, тюрьмы, исправительно-воспитательные учреждения	В соответствии с ведомственными нормативами и проектной документацией

	2	Образовательные и научные учреждения и организации федеральных органов обороны	
Вспомогательные	3	Жилые и сопутствующие жилые здания и сооружения	
	4	Хозяйства по выращиванию овощей	
	5	Хозпостройки, гаражи, автостоянки	
Условно разрешенные	6	Производственные объекты, коммуникации и сооружения, превышающие параметры, установленные специальными нормативами	

Зоны преобразования военных и режимных объектов

№ Зоны	Вид преобразования	Регламенты	
		До преобразования	После преобразования
РО _→ Ж ₃	Преобразование существующей зоны военных и режимных объектов в зону размещения застройки среднеэтажными жилыми домами	Установленные для зоны С-4	Установленные для зоны Ж-3
РО _→ Ж ₄	Преобразование зоны военных и режимных объектов в зону размещения застройки многоэтажными жилыми домами	Установленные для зоны С-4	Установленные для зоны Ж-4
РО _→ ОП	Преобразование зоны военных и режимных объектов в территории общего пользования	Установленные для зоны С-4	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования

Экологический каркас - Э

Экологический каркас включает в себя зеленые массивы различного назначения, выполняющие рекреационные, средоформирующие, средоохранные, ресурсосохраняющие и объектозащитные функции. К элементам экологического каркаса относятся: лесные массивы, долины рек и рек-притоков, торфяные болота и луга, участки естественных насаждений.

Статья 44. Зоны с особыми условиями использования территории

В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов, поддержания и эффективного использования исторической застройки, повышения привлекательности города, сохранения его уникальной среды, устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) санитарно-защитные зоны предприятий и объектов;
- 2) водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- 3) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 4) зоны охраны объектов культурного наследия.

Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами).

Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)

В соответствии с действующими санитарными регламентами (действующими нормативами) предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта санитарно-защитными зонами (СЗЗ). Для групп промышленных предприятий должна быть установлена единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников, а также результатов годичного цикла натурных наблюдений для действующих предприятий.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена:

- 1) для обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- 2) для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- 3) для организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Все действующие предприятия в обязательном порядке должны иметь проекты организации санитарно-защитных зон, а для групп предприятий и промзон должны быть разработаны проекты единых санитарно-защитных зон. При отсутствии таких проектов устанавливаются нормативные размеры СЗЗ в соответствии с действующими санитарными нормами и Правилами.

Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий

Запрещается	Допускается
<ul style="list-style-type: none"> - Жилые зоны и отдельные объекты для проживания людей, - Рекреационные зоны и отдельные объекты, - Коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, 	<ul style="list-style-type: none"> - Сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания, - Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса

<ul style="list-style-type: none"> - Предприятия по производству лекарственных веществ и средств, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, - Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, - Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, - Спортивные сооружения, - Парки, - Образовательные и детские учреждения, - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования 	<p>вредности, чем основное производство,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пожарные депо, - Бани, - Прачечные, - Объекты торговли и общественного питания, - Мотели, - Гаражи, - Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, - Автозаправочные станции, - Связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения, - Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, - Местные транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-газо-проводы, - Артезианские скважины, для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, - Канализационные насосные станции, - Сооружения оборотного водоснабжения, - Питомники растений для озеленения промплощадки и санитарно-защитной зоны
--	---

Зоны ограничения застройки от источников электромагнитного излучения

В целях защиты населения от воздействия электромагнитных полей, создаваемых источниками электромагнитного излучения, устанавливаются зоны ограничения застройки с учетом перспективного развития объектов (источников) и населенного пункта.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 метров уровни электромагнитных полей превышают предельно допустимый уровень. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитных полей не превышает предельно допустимый уровень. Зона ограничений не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензонасосных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

В соответствии с водным законодательством водоохранной зоной (ВЗ) является территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод. В пределах водоохранных зон выделяются прибрежные

защитные полосы (ПЗП), на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Для ручьев протяженностью до 10 км ширина водоохраной зоны совпадает с прибрежной защитной полосой и принимается 50 метров.

Согласно водному законодательству вдоль береговой линии водных объектов общего пользования устанавливается полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования шириной 20 м, а для рек, ручьев протяженностью - не более 10 км, - шириной 5 м. Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования посредством передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

Регламенты использования территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос (ПЗП)

Запрещается	Допускается
<p style="text-align: center;">Прибрежная защитная полоса</p> <ul style="list-style-type: none"> - Использование сточных вод для удобрения почв; - Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; - Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; - Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств); - Распашка земель; - Размещение отвалов размываемых грунтов; - Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн; - Проведение рубок главного пользования 	<ul style="list-style-type: none"> - Озеленение, благоустройство; - Рекреация, организация благоустроенных пляжей, оборудованных сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения; - Совмещение ПЗП с парапетом набережной при наличии ливневой канализации; - Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения;
<p style="text-align: center;">Водоохранная зона</p> <ul style="list-style-type: none"> - Использование сточных вод для удобрения почв; - Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; - Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; - Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств); - Проведение рубок главного пользования 	<ul style="list-style-type: none"> - Движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

В соответствии с действующими санитарными нормами и Правилами источники водоснабжения (поверхностные и подземные) должны иметь зоны санитарной охраны в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения

водозаборов. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Для водозаборов хозяйственно-питьевого водоснабжения города Вологды из поверхностных источников рек Вологды и Тошни и озера Кубенское разработаны проекты зон санитарной охраны, которые утверждены Постановлением Правительства Вологодской области (в границах населенного пункта «Вологда» расположен только поверхностный водозабор на реке Тошне с зонами санитарной охраны).

Подземные водозаборы на территории города Вологды имеют общий проект зон санитарной охраны.

Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
I пояс ЗСО	<ul style="list-style-type: none"> - Все виды строительства; - Выпуск любых стоков; - Размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий; - Проживание людей; - Посадка высокоствольных деревьев; - Применение ядохимикатов и удобрений; - Загрязнение питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров 	<ul style="list-style-type: none"> - Ограждение и охрана; - Озеленение; - Отвод поверхностного стока на очистные сооружения; - Твердое покрытие на дорожках; - Оборудование зданий канализацией с отводом сточных вод на КОС; - Оборудование водопроводных сооружений с учетом предотвращения загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин и т.д.; - Оборудование водозаборов аппаратурой для контроля дебита
II и III пояса	<ul style="list-style-type: none"> - Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; - Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; - Размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота; - Применение удобрений и ядохимикатов; - Рубка леса главного пользования и реконструкции 	<ul style="list-style-type: none"> - Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в загрязнении водоносных горизонтов; - Благоустройство территории населенных пунктов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока); - В III поясе при использовании защищенных подземных вод, выполнении специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения: размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др.; - Рубки ухода и санитарные рубки леса

Регламенты использования территории зон санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения

Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
I пояс ЗСО	<ul style="list-style-type: none"> - Все виды строительства; - Выпуск любых стоков; - Размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий; - Проживание людей; - Посадка высокоствольных деревьев; - Применение ядохимикатов и удобрений; - Купание, стирка белья, водопой скота 	<ul style="list-style-type: none"> - Ограждение и охрана; - Озеленение; - Отвод поверхностного стока на очистные сооружения
II и III пояса	<ul style="list-style-type: none"> - Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота; - Применение удобрений и ядохимикатов; - Рубка леса главного пользования и реконструкции; - Сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы; - При наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов 	<ul style="list-style-type: none"> - Строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения; - Благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения; - Купание, туризм, водный спорт, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах; - Добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с госсаннадзором; - Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов по согласованию с госсаннадзором; - При наличии судоходства оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; - Оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов; - Рубки ухода и санитарные рубки леса

Зоны охраны объектов культурного наследия

В целях обеспеченности сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранные зоны, зоны регулирования застройки.

Решением Вологодского областного Совета депутатов от 26.11.90 г. № 494 «Об утверждении проекта зон охраны памятников истории и культуры города Вологды» установлены границы зон охраны и градостроительные регламенты.

Режимы охранных зон и зон регулирования застройки представлены в таблицах 4, 5.

Режимы охранных зон

Зоны охраны		ОХРАННЫЕ ЗОНЫ		
		объединенные		Локальные отдельных памятников
		Комплексная исторического ядра города	Групповые отдельных ансамблей	
Сфера распространения режима	Общая для зоны	Территории, непосредственно окружающие памятники или их комплексы, исторически связанные с ними и сохранившие значимые характеристики и параметры ценной исторической среды		
	Особые для типов	Целостный градостроительный комплекс исторического ядра города, насыщенный памятниками и сохранивший ценные исторические застройку, планировку и микропланировку, элементы благоустройства и озеленения	Ансамбли улиц, кварталов/или их частей /, насыщенные памятниками и сохранившие ценные исторические застройку и микропланировку, элементы благоустройства и озеленения	Отдельные памятники, не входящие в значительные ансамбли сопоставимой по ценности исторической среды
Регламентации по сохранению объектов и параметров	Общие для зоны	Сохранению подлежат исторические планировка и микропланировка, все исторические здания и сооружения, элементы благоустройства и озеленения, малые архитектурные формы		
	Особые для типов			
Регламентации по ликвидации диссонансов	Общие для зоны	Ликвидации, выносу, нейтрализации подлежат: Ликвидации: все дисгармоничные элементы, за исключением обеспечивающих жизнедеятельность среды; источники повышенных уровней всех видов техногенного загрязнения среды Нейтрализации: дисгармоничные элементы и объекты, обеспечивающие жизнедеятельность среды, вынос или ликвидация которых невозможны/за исключением объектов инженерного оборудования		
	Особые для типов	Нейтрализации: дисгармоничные объекты инженерного оборудования до реализации щадящего решения инженерных проблем	Выносу: дисгармоничные объекты инженерного оборудования	
Регламентации по возмещению утрат	Общие для зоны	Воссозданию, возмещению и компенсации подлежат утраченные элементы исторической среды: - воссозданию при достаточном историческом обеспечении; - возмещению переносом аналогов; - в исключительных случаях – воссоздание по аналогам		
	Особые для типов	Компенсация переносом типологически близких элементов и сооружений. В исключительных случаях допускаются композиционные дополнения среды	В исключительных случаях - компенсация утрат путем переноса типологически близких элементов и сооружений	

Регламентации по новому строительству	Общие для зоны	<p>Как правило/ за исключением воссоздания утраченных элементов исторической среды/, НЕ ДОПУСКАЕТСЯ.</p> <p>В случае предложений по размещению уникальных новых объектов, последние должны быть обеспечены специальными углубленными историко-архитектурными, градостроительными и другими исследованиями и должны содержать альтернативные разработки</p>		
	Особые для типов			
Регламентации по стадийности проектирования	Общие для зоны	<p>Многостадийное проектирование всех видов градостроительных мероприятий, оказывающих влияние на сохранность и облик исторической среды</p>		
	Особые для типов	<p>Пятистадийное проектирование по генерации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - комплексный эскизный проект регенерации М 1:1000; - углубленная историко-культурная подоснова участка/квартала, улицы/ с блоком рекомендаций М 1: 500; - проект регенерации участка М 1:500; - эскизный проект объекта; - РД 	<p>Четырехстадийное проектирование регенерации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - углубленная историко-культурная подоснова с блоком рекомендаций М 1:500; - проект регенерации М1:500; - эскизный проект объекта; - РД 	<p>Трехстадийное проектирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - углубленная историко-культурная подоснова с блоком рекомендаций М 1:500; - эскизный проект объекта; - РД <p>Примечание: проект регенерации разрабатывается на зону строгого регулирования</p>
Регламентации по порядку согласований	<p>Согласованию с государственными органами охраны памятников подлежат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любые проекты для строительных, реставрационных, ремонтных, инженерных и других работ, затрагивающих историческую среду; - разрешения на начало производства указанных работ; - любые изменения в ранее согласованной проектной документации 			

Режимы зон регулирования застройки

Зоны охраны		ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ						
		СТРОГОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ						
		КОНСЕРВАЦИОННЫХ ТИПОВ				РЕГЕНЕРАЦИОННОГО ТИПА	РЕКОНСТРУКТИВНЫХ ТИПОВ	
		Тип 1	Тип 2	Тип 3	Тип 4	Тип 5	Тип 6	Тип 7
Сфера распространения режима	Общие для зоны	Территория, облик которых ныне и на перспективу детерминирует сохранение города как исторического						
	Особые для типов	Участки, сохранившие принципиальную целостность ценной исторической среды				Ответственные в структурном отношении исторически застроенные территории, утратившие застройку/ныне свободные/	Участки новой застройки, непосредственно включенные в исторический контекст окружающей городской среды как диссоциирующий элемент	
		Ампирных и позднее классицистических усадеб	Частной и доходной застройки домовладений	Малоплотной застройки периферии исторической части города	Застройки исторических промышленных зон и промышленных поселков		Оказывающие значительное воздействие на сохранность исторического облика города	Оказывающие воздействие на исторический характер среды места/ локальное воздействие
Регламентации по сохранению объектов и параметров	Общие для зоны	Ценные и характерные исторические здания и сооружения, оговоренные проектом/см. графические материалы проекта/, исторические элементы благоустройства и озеленения. Сохранившиеся красные линии или трассировки улиц				Сохранившиеся исторические здания и сооружения, оговоренные проектом		
	Особые для типов	Сохранившаяся парцелляция домовладений или принципы парцелляции/ при неостребованности исторических границ домовладений/			Для промышленных зон: планировочная и функциональная целостность промышленных территорий. Для поселков: отсутствие разграниченных домовладений	Ценные элементы исторического ландшафта, оговоренные проектом	Историческая трассировка улиц	
Планировочные структуры усадеб; все сохранившиеся исторические служебные и хозяйственные постройки	Принцип свободной постановки 2-3 жилых домов в пределах участков домовладений	Принцип свободного размещения хозяйственных построек на территории домовладений						

Регламентации по ликвидации диссонансов	Общие для зоны	Ликвидации, нейтрализации подлежат: Ликвидации: малоценные дисгармоничные здания и сооружения /ветхие, временные и т.п./; отдельные капитальные дисгармонирующие объекты, оговоренные проектом; источники повышенных уровней техногенного загрязнения среды или технологические процессы повышенной экологической опасности Нейтрализации: дисгармоничные капитальные объекты или элементы и объекты, обеспечивающие жизнедеятельность среды, ликвидация или вынос которых затруднены			Ликвидации: дисгармоничные здания и сооружения, в первую очередь - малоценные/ветхие, временные и т.п./ Выносу: непрофильные функции	Ликвидации: дисгармоничная современная застройка по мере амортизации Нейтрализации: дисгармоничные объекты инженерного оборудования, подлежащие сохранению	Ликвидации: дисгармоничные малоценные здания и сооружения/ветхие, временные и т.п./ источники повышенного техногенного загрязнения. Выносу: непрофильные функции из первых этажей зданий. Нейтрализации: дисгармоничные объекты, не подлежащие ликвидации
	Особые для типов	Ликвидации: особо - все объекты, нарушающие структуру усадеб		Выносу: из промышленных зон - все жилые объекты			
По возмещению утрат	Общие для зоны	Утраченные элементы исторической среды: - возмещению оговоренных проектом утрат переносом аналогов; - компенсации переносом технологически близких элементов сооружений; - в исключительных случаях - воссоздание по источникам или аналогам.			Утраченные элементы и параметры исторической среды: - воссозданию - планировочная структура территорий; принципы парцелляции домовладений; - возмещению- историческая застройка переносом из зон нового строительства		Частично утраченные характеристики исторической среды: - восстановлению/в возможных случаях/ красных линий докомпоновкой зданий; - компенсации - традиционная для исторического центра города полипрофильности и насыщенности общественных функций
	Особые для типов	В исключительных случаях- композиционные дополнения	В исключительных случаях - компенсации новым строительством с учетом требований режима	Допустима компенсация новым строительством с учетом требований режимов соответствующих типов	- износимых пригородных слобод и исторически периферийных зон города	- элементами и объектами, типологически близкими окружающей исторической среды	
Регламентация по новому	Общие для зоны	Как правило/ за исключением воссоздания утраченных элементов исторической среды/			Допускается размещение отдельно стоящих корпусов без блокировки с увязкой горизонтальных и вертикальных членений с окружающей исторической застройкой, традиционным масштабом и пропорциями проемов, характером кровель и т.п. по специально разработанным проектам, с учетом ограничений:		Допускается по специально разработанным индивидуальным проектам, обеспеченным углубленными градостроительными / объемно-пространст-
	Особые для типов	по масштабу зданий и сооружений:			Допускается как Правило только для объектов обслуживания и инженерного обеспечения. В исключительных случаях допускается строительство жилых и общественных зданий по специально разработанным проектам с учетом ограничений: по масштабу зданий и сооружений:		

		не допускается для уникальных новых объектов требуются специальные углубленные историко-культурные обоснования, с обязательными вариантами проработками	высота - до 8 м длина фасада - 12-15 м интервалы по улице 12-15м по архитектуре: симметричная композиция цельного объема	высота - до 8 м длина фасада - 10-20 м интервалы по улице 10-30 м по архитектуре: свободная композиция цельного объема	высота - до 12 м длина фасада до 50 м	высота - до 8 м, длина фасада - 12-15 м, интервалы по улице - 10-12 м; симметричная композиция цельных объемов	высота - до 8 м, длина фасада - 10-20 м, интервал по улице 12-25 м по архитектуре: свободная композиция цельных объемов	венными и функциональными/обоснованиями
Регламентации по проектированию	Общие для зоны	Трех - или двухстадийное проектирование в зависимости от видов предполагаемых работ: Трехстадийное: - для обеспечения нового строительства, переноса аналогов, комплексных мероприятий по регенерации исторической среды; - проект регенерации участка/квартала, улицы/ М 1:500, выполняемый на основе ИАОП М 1:2000 с необходимыми дополнительными исследованиями; - эскизный проект объекта; - РД Двухстадийное: - для работ по отдельным существующим зданиям и сооружениям; - эскизный проект объекта; - РД				Трехстадийное проектирование: - проект регенерации участка/квартала улицы/ М 1:500; - эскизный проект объекта; - РД		
	Особые для типов							
Регламентация по порядку согласований	Согласованию с государственными органами охраны памятников подлежат проекты регенерации участков и эскизные проекты объектов, а также: - любая РД по историческим объектам по запросу государственных органов охраны памятников; - любые работы, изменяющие внешний облик/вкл. покраску фасадов/или внутреннюю планировку и интерьеры исторических зданий				Согласованию с государственными органами охраны памятников подлежат проекты всех трех обязательных стадий		Согласованию с государственными органами памятников подлежат: - проекты регенерации участков; - эскизные проекты	

Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ)

В соответствии с природоохранным законодательством с целью сохранения флоры и фауны органом местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» принято решение о придании Парку Мира статуса особо охраняемой природной территории.

Цель образования ООПТ - поддержание экологического равновесия в городе Вологде, сохранение водоохраных и рекреационных свойств парка, редких видов растений и среды их обитания.

На территории городского парка запрещается любая деятельность, причиняющая вред парку или ухудшающая его состояние и охрану, в том числе:

- 1) любая застройка, не соответствующая генеральному плану города, проекту детальной планировки и проекту застройки парка, задачам парка;
- 2) несанкционированная рубка деревьев и кустарников;
- 3) проезд на автотранспорте вне автомобильных дорог;
- 4) сбор растений;
- 5) разведение костров, пользование открытым огнем;
- 6) устройство бивуаков и туристических стоянок;
- 7) выпас скота и сенокошение (без специального разрешения);
- 8) прокладка дорог, трасс ЛЭП, инженерных коммуникаций.

Информационные источники регламентов зон с особыми условиями использования территории:

1. Водный кодекс Российской Федерации.
2. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
4. СанПиН 2.18/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов».
5. Проект зон охраны памятников истории и культуры г. Вологды, утвержденный решением Вологодского областного Совета народных депутатов от 26 ноября 1990 года № 494.
6. Положение о городском парке «Парк Мира», особо охраняемой природной территории муниципального образования «Город Вологда», утвержденное решением Совета самоуправления г. Вологды от 18 июня 1998 года № 138 «О придании Парку Мира статуса особо охраняемой территории» (с последующими изменениями).