

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

В соответствии с постановлением главы городского округа Балашиха от 19.12.2012 № 76/13-ПГ проводятся публичные слушания по проекту изменений в Генеральный план городского округа Балашиха, утвержденный постановлением от 30.12.2005 № 53/39, принятым решением Совета депутатов Балашихинского района от 20.12.2005 № 8/39.

Предложения и замечания по предмету публичных слушаний следует направлять в комиссию по организации и проведению публичных слушаний по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4, МУ «МФЦ городского округа Балашиха», окна 8, 9. Часы работы МУ «МФЦ городского округа Балашиха»: понедельник с 9.00 до 18.00, вторник с 9.00 до 18.00, среда с 9.00 до 20.00, четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 18.00, суббота с 9.00 до 15.00. Тел./факс: 8 (498) 662-53-00.

Предложения принимаются до 04.02.2013.

График проведения публичных слушаний будет опубликован в средствах массовой информации городского округа Балашиха и размещен на официальном сайте городского округа Балашиха в сети Интернет.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

В соответствии с постановлением главы городского округа Балашиха от 19.12.2012 № 77/13-ПГ проводятся публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки городского округа Балашиха.

Предложения и замечания по предмету публичных слушаний следует направлять в комиссию по организации и проведению публичных слушаний по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4, МУ «МФЦ городского округа Балашиха», окна 8, 9. Часы работы МУ «МФЦ городского округа Балашиха»: понедельник с 9.00 до 18.00, вторник с 9.00 до 18.00, среда с 9.00 до 20.00, четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 18.00, суббота с 9.00 до 15.00. Тел./факс: 8 (498) 662-53-00.

Предложения принимаются до 26.02.2013.

Информация о дате, времени и месте проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа Балашиха будет опубликована в средствах массовой информации городского округа Балашиха и размещена на официальном сайте городского округа Балашиха в сети Интернет.

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА (НОВАЯ РЕДАКЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА)

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план городского округа Балашиха разработан на основании постановления администрации городского округа Балашиха от 21.11.2012 № 1614/13-ПА.

Генеральный план городского округа Балашиха подготовлен Государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана Москвы» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Московской области «О Генеральном плане развития Московской области», Основными направлениями устойчивого градостроительного развития Московской области и с учетом Схемы территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития, документов территориального планирования соседних муниципальных образований Московской области; он определяет цели и задачи территориального планирования, а также мероприятия по территориальному планированию городского округа.

Городской округ Балашиха был образован в соответствии с Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Московской области, Законом Московской области № 11/97-ОЗ «О порядке осуществления права законодательной инициативы Советами депутатов муниципальных образований Московской области». В его состав вошли населенные пункты: город Балашиха, деревня Дятловка, село Новый Милет, деревня Павлино, деревня Пестово, деревня Полтево, деревня Пуршево, деревня Русавкино-Поповщино, деревня Русавкино-Романово, деревня Соболиха, деревня Федурново, деревня Фенино, деревня Черное.

Картографическое описание границ городского округа Балашиха приводится в Законе Московской области от 05.07.2006 г. № 3/186-П «О городском округе Балашиха и его границе».

Существующие и планируемые территории и объекты капитального строительства федерального и регионального значения приводятся в положениях о территориальном планировании и отображаются на картах (схемах) для обеспечения информационной целостности документа и не являются утверждаемыми в составе данного генерального плана.

При разработке Генерального плана городского округа Балашиха использованы ранее выполненные научно-исследовательские и проектные разработки Государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана Москвы».

Подготовка исходных данных и предложений для разработки проекта генерального плана была обеспечена администрацией городского округа Балашиха:

Генеральный план городского округа Балашиха содержит:

1. Положения о территориальном планировании

1.1. Цели и задачи территориального планирования развития городского округа.

1.2. Перечень мероприятий по территориальному планированию городского округа и последовательность их выполнения.

2. Карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения

2.1. Генеральный (проектный) план (является сводным графическим отображением мероприятий по территориальному планированию городского округа);

2.2. Карта планируемого развития инженерных коммуникаций и сооружений местного значения в границах городского округа (водный комплекс, энергетический комплекс);

2.3. Карта планируемого развития транспортной инфраструктуры местного значения в границах городского округа;

2.4. Карта планируемого размещения объектов, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления городского округа;

2.5. Карта планируемого функционального зонирования территории городского округа;

2.6. Карта зон с особыми условиями использования территории городского округа;

Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

Материалы по обоснованию проекта Генерального плана городского округа Балашиха включают в себя:

Текстовые материалы:

– Анализ состояния территории городского округа, проблем и направлений его комплексного развития;

– Обоснование вариантов решения задач территориального планирования;

– Перечень мероприятий по территориальному планированию;

– Обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации;

– Перечень основных факторов риска, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Графические материалы:

– карта размещения проектируемой территории в «Схеме территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития»;

– карта использования территории муниципальным образованием с отображением границ земель различных категорий;

– карта использования территории с границами зон с особыми условиями использования территории;

– карта границ территорий объектов культурного наследия;

– карта результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения, с учетом инженерных изысканий;

– карта планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития;

– карта зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

– карта планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке;

– карты к разделу «Охрана окружающей среды» (существующее положение и прогноз);

Карта к разделу инженерно-технических мероприятий по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям.

I. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Цели территориального планирования – определение функционального назначения территорий городского округа, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения; зон с особыми условиями использования территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета согласованности документов территориального планирования Московской области и муниципальных образований, имеющих общую границу с городским округом Балашиха Московской области.

Основными задачами территориального планирования является:

– разработка предложений по функциональному зонированию территории;

– формирование комфортной жилой среды при сохранении разнообразия типов застройки, характерных для городского округа;

– формирование единой системы центров обслуживания, насыщение территории объектами социальной инфраструктуры;

– совершенствование транспортной инфраструктуры в границах городского округа;

– совершенствование и развитие системы инженерного обеспечения в границах городского округа;

– развитие объектов производственного – делового и складского назначения и объектов малого предпринимательства, экологически чистых технологий, интенсификация использования производственных территорий;

– сохранение лесопаркового окружения города, организация буферных зон с парковым режимом и входных групп в лесопарк;

– сохранение и воссоздание объектов культурного наследия на территории городского округа.

II. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**II. 1. Функциональное зонирование территории**

Рассматриваемая территория относится к Балашихинско-Люберецкой устойчивой рекреационно-городской системе расселения. С учетом ценного природного окружения города, особенностей его формирования, наличия объектов культурного наследия, а также на основе комплексной оценки территории были разработаны основные мероприятия по планируемому структурно-функциональному зонированию территории города.

Мероприятия по формированию планировочной структуры городского округа

Проектом генерального плана городского округа Балашиха регулирования градостроительной деятельности территории предлагается на основе зонирования по признакам сходных природных условий, функционального назначения, пространственной и ландшафтной однородности. В составе предложений Проекта генерального плана городского округа Балашиха Московской области территория городского округа разделена на основные функционально-планировочные зоны:

Жилые зоны – предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными домами, формируются вдоль автодороги М-7 «Волга» (Горьковского шоссе) и автодороги А-103 Москва-Щёлково-Черноголовка (Щелковского шоссе) – в первую очередь Центральный городской район – это сложившиеся городские микрорайоны 1-12, 13,14, микрорайоны 24, 23, 25, территория, расположенная южнее автодороги «Волга», микрорайоны 28, 26, 27.

Существенное развитие получили территории, расположенные на севере города вдоль Щёлковского и Балашихинского шоссе, объединённые в Северный городской район, – это сложившиеся микрорайоны 15, 16, 17, а также вновь созданные микрорайоны 30-35 – территории, освождаемые после сноса ветхого фонда, предлагаемые к освоению на территориях бывших военных объектов и свободных землях на севере от Щёлковского шоссе, большая часть из которых также в настоящее время осваивается под жилищное строительство.

Активное развитие общественно-делового и жилого многоэтажного строительства осуществляется на территории между автодорогой М-7 «Волга» и Балашихинской железнодорожной веткой. Эта территория вошла в Западный городской район. Развитие жилых зон, застроенных и застраиваемых индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, включая старую дачную застройку, ИЖС, садоводческие и дачные кооперативы, планируется в центральной части округа вдоль и южнее Носовихинского шоссе – это микрорайоны Салтыковка, Никольско-Архангельский, объединённые в Южный городской район. А также территории, примыкающие к кварталам Новский и Безменково, образующие Восточный городской район.

В жилых зонах предусмотрено размещение как отдельно стоящих, так и встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания, стоянки и объекты непроездовых градообразующих отраслей, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Общественно-деловые зоны – формируются объектами административно-делового, культурно-просветительного, образовательного, торгового назначения, объектами здравоохранения, спорта, научно-исследовательских учреждений, центрами деловой, финансовой, общественной активности, объектами общественного питания и бытового обслуживания, которые в свою очередь группируются в общественные центры и располагаются в наибольшей мере вдоль автодороги М-7 «Волга» (Горьковского шоссе).

В настоящее время на территории Западного планировочного района сложился крупный комплекс объектов торговли – это вещевого рынок «Сирень Балашихи», Балашихинский оптово-розничный торговый комплекс, а также Автоград, где размещаются крупные дилерские компании и автосалоны: «Форд Центр Измайлово», «Лексус Измайлово», «Тойота Центр Измайлово». Вдоль р. Пехорки в месте пересечения реки и автодороги М-7 «Волга» (Горьковского шоссе) формируются многофункциональные комплексы с жилыми, торговыми и общественно-деловыми функциями. В районах города и округа общественно-деловые центры планируются локальными кварталами в центрах жилых зон, вблизи железнодорожных станций и автомагистралей.

Производственные зоны – территории, где формируются промышленные, коммунально-складские объекты. Наиболее значимые из них находятся вдоль Горьковского шоссе:

- Западная промышленная зона – размещаются основные производственные объекты города Балашихи: ЗАО «Автокрановый завод», ОАО «Авиационная корпорация «Рубин», Автоколонна № 1377, ОАО «345 механический завод»;
- Восточная промышленная зона – размещаются: ОАО «Балашихинский кислородный завод», ОАО «Линде ГАЗ РУС».

Рекреационные зоны, предназначенные для отдыха населения, организуются на базе Горенского, Салтыковского и Кучинского лесопарков, внутригородской системы парков вдоль реки Пехорки, а также лесопарковых кварталов среди сельских населённых пунктов в юго-восточной части городского округа.

Зоны специального назначения складываются из отдельных участков, самым крупным из которых является Николо-Архангельский крематорий и кладбище, а также из менее значительных участков, как правило, на границе жилых и лесных зон.

Зоны военных объектов и иных режимных объектов, как правило, размещаются в окружении лесных кварталов и не формируют зону интенсивного использования.

II. 2. Мероприятия по развитию объектов социальной инфраструктуры городского округа*

1. Создание условий для **жилищного строительства**, организация строительства муниципального жилищного фонда, обеспечение малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями:

- строительство жилищного фонда в объеме 6631 тыс. кв. м общей площади квартир в микрорайонах 23-24,25,28

за счет реконструкции участков со сносом ветхого фонда (182,3 тыс. кв. м), доуплотнение микрорайонов 14, 22, 27, достройки микрорайонов 16, 17, 18, 20, 21, 22а, 30 и реорганизации территории кварталов Абрамцево, Янтарный, Лукино, Пехра-Покровский, Новский, микрорайонов Заря, Дзержинского, на участках ДорНИИ, Криогенмаш, БЛМЗ, Троицкое-Кайнарджи и в населенных пунктах за границей города Балашихи – селе Новый Милет, деревнях Черное, Федурново, Соболиха, Полтево;

- обеспечение жильем семей, стоящих на учете на улучшение жилищных условий, многодетных матерей.

2. Создание условий для обеспечения жителей городского округа **учреждениями общего образования**:

- реконструкция с разуплотнением и модернизация существующей сети учреждений дошкольного и школьного образования;

– строительство новых общеобразовательных школ на 21,5 тыс. мест с соблюдением радиусов доступности в районах нового жилищного строительства: микрорайонах 17 (990 мест), 18 (425 мест) 22 (1100 мест), 23-24 (1100 мест), 25 (1400 мест), 27 (1850 мест), 28 (1000 мест), 30 (1000 мест), Лукино и Пехра-Покровский (2440 мест), кварталах Янтарный (1100 мест), Новский (1700 мест), на участках Криогенмаш (1000 мест), БЛМЗ (1100 мест), Троицкое-Кайнарджи (770 мест), строительство пристроек к школам, расположенным в существующей застройке;

- увеличение дошкольных мест в существующих детских образовательных учреждениях на 615 мест;

- возврат в систему детских садов зданий, использующихся не по назначению (100 мест);

- пристройки к существующим детским образовательным учреждениям на 125 мест в микрорайоне 27, на 100 мест в микрорайоне 22;

– создание новых детских образовательных учреждений в границах города Балашихи на 11,9 тыс. мест с соблюдением радиусов доступности в микрорайонах: 1 (450 мест), Центр (460 мест), 156 (160 мест), 16 (240 мест), 17 (720 мест), 18 (120 мест), 19-20 (1000 мест), 21 (380 мест), 22 (280 мест), 22а (190 мест), 23 (330 мест), 24 (330 мест), 25 (440 мест), 26 (250 мест), 27 (480 мест), 28 (490 мест), 30 (370 мест), Салтыковка (490 мест), Дзержинского (1040 мест), Заря (615 мест), кварталах 13 (220 мест), Лукино (220 мест), Новский (500 мест), Янтарный (290 мест), Троицкое-Кайнарджи (350 мест);

- создание новых детских образовательных учреждений за границей города в населенных пунктах: Федурново (140 мест), Пуршево (140 мест).

3. Создание условий для обеспечения жителей городского округа **медицинскими учреждениями**:

- реконструкция существующей городской больницы с увеличением емкости на 150 коек;

- строительство в границах города в районе микрорайона 22а новой больницы на 2130 коек;

- организация дневных стационаров на 550 мест при больницах, амбулаторно-поликлинических отделениях, на дому;

- строительство амбулаторно-поликлинических отделений общей емкостью 1490 посещений в смену в микрорайонах 17, 22, 27, 28, кварталах Янтарный, Новский;

- организация двух станций скорой помощи на 34 машины на территориях действующей и новой больницы;

- создание условий для развития коммерческой составляющей отдельных видов медицинской помощи.

4. Создание условий для обеспечения жителей городского округа **услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания**:

- развитие сферы обслуживания с максимальным приближением к месту жительства с использованием встроенно-пристроенных помещений;

- ввод предприятий бытового обслуживания на 1,3 тыс. рабочих мест,

- организация объектов питания на 12,6 тыс. посадочных мест;

– размещение новых торговых площадей в составе общественных, многофункциональных и специализированных торговых центров, во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов. Ввод новых торговых площадей в соответствии с гарантированным уровнем обслуживания составит около 45 тыс. кв. м торговой площади с учетом площадей в составе крупных многофункциональных и торговых центров.

5. Создание условий для обеспечения жителей поселения **услугами по организации досуга, учреждений культуры, библиотечного обслуживания**:

- развитие услуг с максимальным приближением к месту жительства с использованием встроенно-пристроенных помещений;

- модернизация существующих библиотек и строительство новых на 1,35 тыс. томов;

- ввод клубных и досуговых помещений на 9 тыс. мест.

6. Создание условий для развития на территории поселения **массовой физической культуры и спорта, массового отдыха** жителей:

- создание новых физкультурно-оздоровительных комплексов вблизи микрорайона 22 и квартала Новский на территории 24 га;

- строительство спортивных площадок (хоккейных, волейбольных, теннисных и др.) в каждом микрорайоне города и в населенных пунктах за границами города, общей площадью 45,3 га;

- организация спортивных и спортивно-тренажерных залов в спортивно-оздоровительных центрах и во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов, общей площадью 36,5 тыс. кв. м;

- строительство бассейнов общей площадью 5,9 тыс. кв. м зеркала воды в составе физкультурно-оздоровительных центров и спорткомплексов;

- благоустройство зон отдыха для жителей городского округа.

7. Организация **ритуальных услуг** и содержание мест захоронения:

- благоустройство существующих кладбищ;

- благоустройство и организация захоронений на отведенном участке под кладбище площадью 8 га вблизи д. Дятловка.

II. 3. Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры*

В основу настоящего проекта положены предложения «Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» (СТП ТО МО). Схема одобрена постановлением правительства Московской области № 548/21 от 10.06.2011 г. Также в соответствии с рядом отдельных проектов, разработанных за последние годы различными проектными организациями.

Внешние транспортные связи городского округа Балашиха с Москвой, областью и прилегающими территориями региона будут осуществляться автомобильным транспортом по сети автодорог, внеуличным транспортом (железнодорожным), планируемым рельсовым скоростным пассажирским транспортом, а также скоростным трамваем.

Классификация автомобильных дорог на территории поселения принята в соответствии со статьей 5 Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (№ 257-ФЗ в редакции Федерального закона от 13.05.2008 № 66-ФЗ) и представлена:

- автомобильными дорогами общего пользования федерального значения;

- автомобильными дорогами общего пользования регионального значения;

- автомобильными дорогами общего пользования местного значения.

Внешние автотранспортные связи городского округа Балашиха будут осуществляться по автодорогам общего пользования:

- федерального значения: М-7 «Волга», А-103 Щелковское шоссе, планируемой автодороге «Москва-Нижний Новгород – Казань» (МКАД – Ногинск);

- регионального значения: «Лыткарино – Томилино – Красково – Железнодорожный»; «Балашиха – Железнодорожный» (Леоновское шоссе), Носовихинское шоссе, «Медвежьи Озера – Новая Купавна – Железнодорожный».

АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ

Автомобильные дороги общего пользования федерального значения, планируемые и реконструируемые.

Автодорога М-7 «Волга» – параметры автодороги: техническая категория I, ширина полосы отвода 72,0 м. Зона планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта 100,0 м.

В связи с тем, что трасса М-7 «Волга», проходящая по территории городского округа Балашиха, должна отвечать требованиям скоростной автодороги, т.е. обеспечивать определенные условия скоростного режима, в пределах городского округа Балашиха предусмотрено строительство ряда искусственных сооружений, которые обеспечат связи разобщенных трассой территорий города, как пешеходных, так и транспортных.

Проектом «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-7 «Волга» от Москвы через Владимир, Нижний Новгород, Казань до Уфы», выполненным проектным институтом «Гипротрансмост», предусматривается реконструкция с расширением **основной проезжей части до 6 полос движения**. На территории города проектом предлагается устройство трех эстакад по основному направлению:

- на примыкании с Объездным шоссе;
- на пересечении улицы Советской и Разинского шоссе;
- на примыкании с Леоновским шоссе.

Внутригородские транспортные связи будут осуществляться по местным боковым проездам и разворотным съездам, организованным в подэстакадном пространстве.

В местах примыкания улично-дорожной сети города к магистрали предусмотрено дополнительно устройство переходно-скоростных полос.

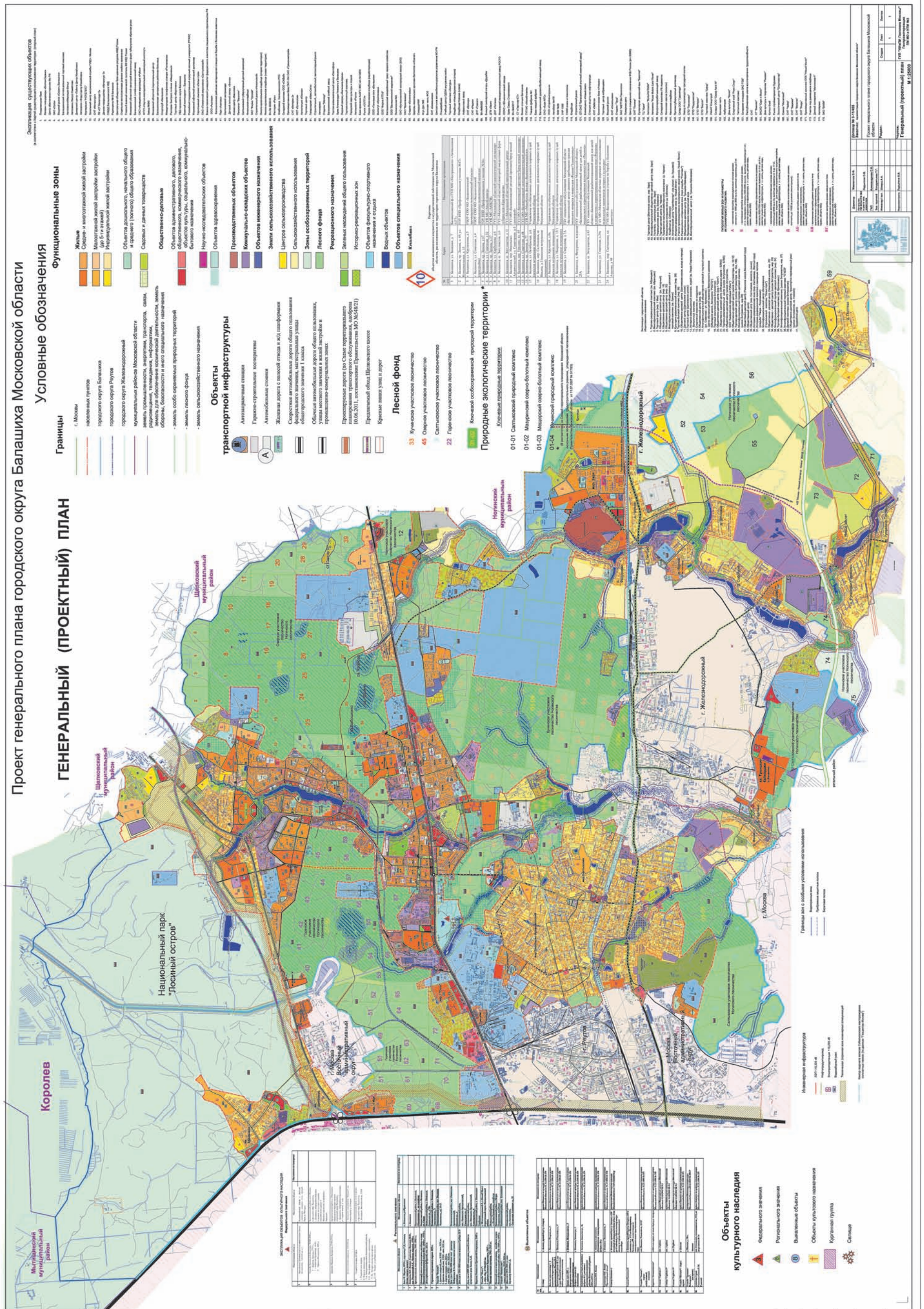
Далее по трассе проектом генерального плана предлагается транспортная развязка – на примыкании с Новским шоссе, где намечено размещение транспортно-пересадочного узла (ТПУ).

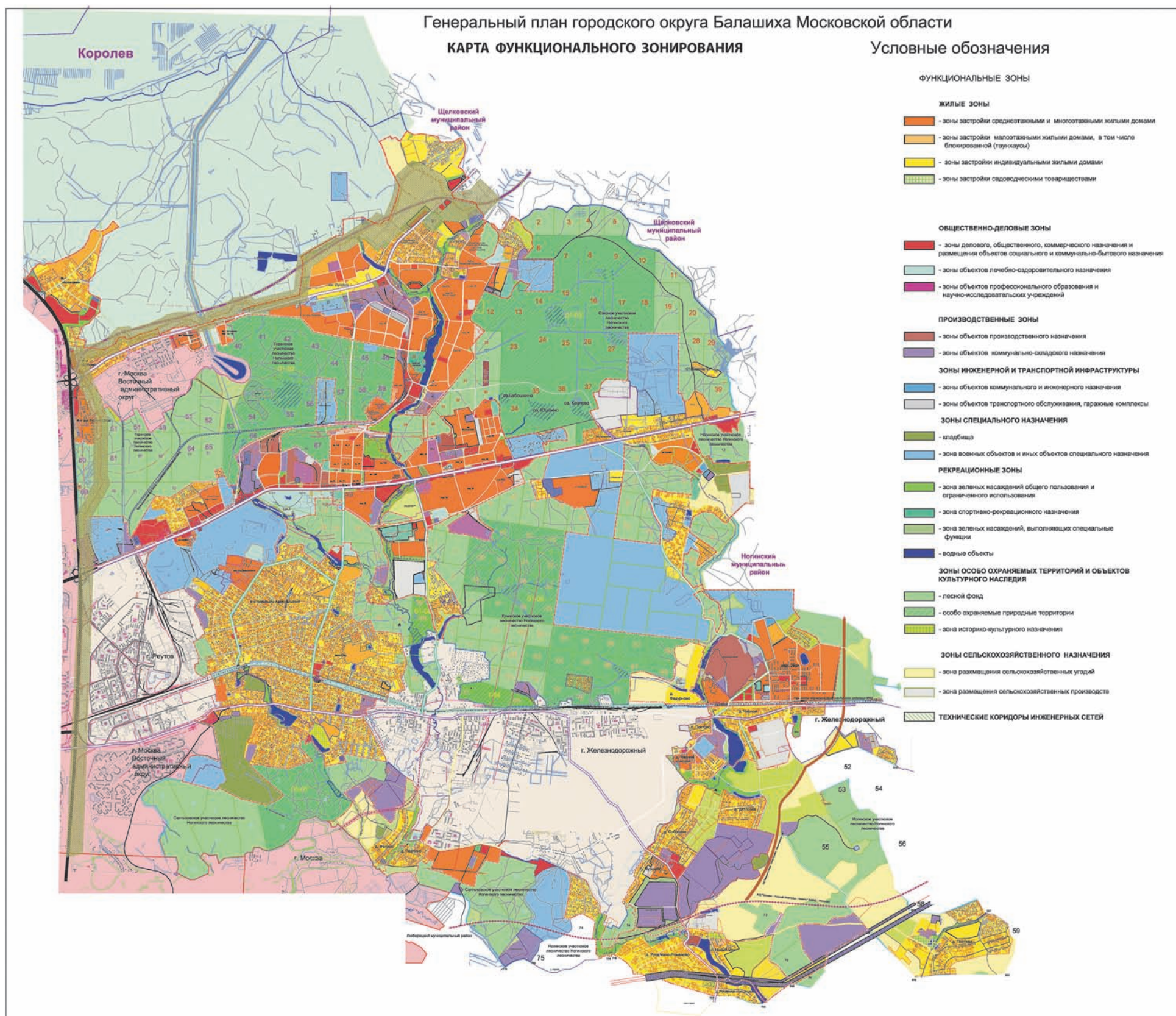
Планировочные решения узлов и реконструктивных мероприятий могут быть уточнены на последующих стадиях проектирования и приводятся в информационно-справочных целях.

Автодорога А-103 Щелковское шоссе – параметры автодороги: техническая категория I, ширина полосы отвода 81,0 м. Зона планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта 400,0 м. Трассу шоссе предлагается запроектировать в самостоятельном техническом коридоре с учетом технической зоны нефтепровода, севернее существующего прохождения Щелковского шоссе. Автодорога запроектирована под 6 полос движения в двух направлениях.

* Объемы строительства приводятся для обеспечения информационной целостности документа и не являются утверждаемыми в составе настоящего проекта).

Функция





При следовании трассы по территории городского округа Балашиха предлагаются транспортные развязки:

- на пересечении с существующим подъездом к микрорайону Абрамцево,
- на примыкании проектируемого проезда в продолжение пр. 484,
- на пересечении с существующей трассой Щелковского шоссе.

Существующая трасса Щелковского шоссе – при следовании через населенные пункты Щитниково, Лукино, Пехра-Покровское будет являться улицей областного значения в границах городского округа Балашиха. Ширина проезжей части предусматривается 4 полосы движения.

Планируемая автодорога «Москва – Нижний Новгород – Казань» (МКАД – Ногинск). Ширина полосы отвода на участке МКАД – Железнодорожный 81,0 м, техническая категория I, ширина проезжей части запроектирована под 8 полос движения.

Ширина полосы отвода на участке Железнодорожный – Аксено-Бутырки 72,0 м, техническая категория I, ширина проезжей части запроектирована под 6 полос движения. Зона планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта 200,0 м.

Автодорога запроектирована по территории Балашихинского, Люберецкого и Раменского муниципальных районов Московской области и г. Москвы (Ново-Косино).

Являясь периферийной по отношению к жилым кварталам прилегающей к трассе территории, проектируемая трасса позволит беспрепятственно обеспечить пропуск транзитного потока автотранспорта, следующего как в сторону Москвы, где в дальнейшем предусматривается строительство выхода на третье транспортное кольцо, так и в сторону области, на Егорьевское шоссе и на автодорогу М-7«Волга».

Таким образом, проектируемое направление примет на себя значительную часть транспортных потоков, следующих

по перегруженным транспортным артериям восточного сектора Московской агломерации.

При следовании трассы по территории городского округа Балашиха предлагаются транспортные развязки:

- на пересечении с Саввинским шоссе;
- на примыкании планируемой автодороги регионального значения «Медвежьи Озера – Новая Купавна – Железнодорожный»;
- на пересечении с существующим подъездом к дер. Полтево.

Автомобильные дороги общего пользования регионального значения, проектируемые и реконструируемые

Планируемая автодорога «Лыткарино – Томилино – Красково – Железнодорожный». Ширина полосы отвода – 72,0 м, техническая категория I. Автодорога запроектирована под 6 полос движения в двух направлениях. Зона планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта 200,0 м.

Автодорога запроектирована по территории городских округов Балашиха и Железнодорожный, а также на территории Люберецкого муниципального района Московской области.

Автодорога Балашиха – Железнодорожный (Леонсовское (Кучинское) шоссе). Ширина полосы отвода – 65,0 м, техническая категория I. Ширина полосы отвода – 72,0 м, техническая категория I. Автодорога предлагается к реконструкции с расширением проезжей части до 4 полос движения. Зона планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта 100,0 м.

В настоящее время используется негабаритный путепровод на пересечении с железнодорожными путями, дальнейшее использование предлагается в качестве пешеходного тоннеля. Проектируется новое пересечение:

– проектируемое пересечение с железнодорожными путями Горьковского направления МЖД в районе станции Черная будет обеспечиваться в разных уровнях.

Носовихинское шоссе. Ширина полосы отвода – 72,0-65,0 м, техническая категория I. Автодорога предлагается к реконструкции с расширением проезжей части до 6-4 полос движения. Зона планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта 100,0-60,0 м.

Прохождение автодороги вдоль застроенных территорий городского округа не позволяет решить проблему реконструкции шоссе без ущерба проживающему вдоль трассы населению. Вместе с тем проживание в условиях, когда от достаточно напряженной трассы не соблюдаются санитарные нормы удаления от проезжей части, влечет за собой отрицательные воздействия на население.

При следовании трассы по территории городского округа Балашиха предлагаются транспортные развязки:

- на пересечении с планируемой поперечной транспортной связью, создаваемой вдоль восточной границы городского округа Реутов, в районе Никольско-Архангельского кладбища;
- с улицей Институтской (продолжение Разинского шоссе) в микрорайоне Салтыковка;
- на примыкании к планируемой автодорогой «Лыткарино – Томилино – Красково – Железнодорожный»;
- на примыкании с Восточным шоссе;
- за границей городского округа Балашиха на пересечении Носовихинского шоссе с планируемой автодорогой «Медвежьи Озера – Новая Купавна – Железнодорожный».

Планируемая автодорога «Медвежьи Озера – Новая Купавна – Железнодорожный». Ширина полосы отвода – 65,0 м, техническая категория I. Автодорога запроектирована под 4 полосы движения в двух направлениях. Зона планируемого размещения линейного объекта автомобильного транспорта 200,0 м.

Автодорога запроектирована по территории городских округов Балашиха и Железнодорожный, а также по территории Щелковского и Ногинского муниципальных районов Московской области.

Существующие автодороги регионального значения на территории городского округа Балашиха: «Балашиха – Салтыковка» (Разинское шоссе), «Балашиха – Салтыковка» – ст. Никольское (Вишняковское шоссе), М-7 «Волга» – Черное (Восточное шоссе) и другие (см. перечень в разделе существующего положения) имеют неблагоустроенный профиль и исчерпали запас пропускной способности и нуждаются в реконструкции с расширением проезжей части. Данные мероприятия не вошли в программу Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области (СТП ТО МО). Тем не менее, учитывая развитие территории и планируемое увеличение постоянного и временного населения, настоящим проектом Генерального плана предлагается внести мероприятия по реконструкции автодорог в список мероприятий настоящего генерального плана.

Автомобильные дороги и улицы местного значения

Генеральным планом предлагается развить сеть автодорог и улиц местного значения на базе существующих посредством реконструкции, продления и строительства новых направлений.

Основу планировочной структуры улиц и дорог городского округа Балашиха составляют:

- магистральные улицы общегородского значения;
- магистральные улицы районного значения;
- улицы и дороги местного значения:
- улицы в жилой застройке,
- улицы и дороги научно-производственных, промышленных и коммунально-складских районов;
- проезды – внутриквартальные.

На городских и районных улицах, по которым предусматривается пропуск смешанных потоков автотранспорта, предполагается ограничение движения большегрузных автомобилей. По магистральным улицам общегородского и районного значения предусматривается пропуск маршрутов городского пассажирского транспорта.

Ширина проезжих частей магистралей предполагает пропуск 4-6 полос движения транспорта, благоустроенный поперечный профиль с широкими тротуарами 3,0-4,5-6,0 м и полосами зелени для прокладки коммуникаций.

Одним из новых направлений является строительство дороги, которая свяжет Щелковское, Балашихинское и Объездное шоссе с накладкой на проектируемый проезд № 484. Присоединение проектируемой дороги к Щелковскому шоссе предлагается выполнить в разных уровнях, примыкание к Объездному шоссе также в разных уровнях с эстакадой и путепроводом через Балашихинскую железнодорожную ветку, пересечение с Балашихинским шоссе предлагается выполнить по круговой развязке в одном уровне по типу «Кольцо». Данное направление пройдет параллельно улице Советской и значительно разгрузит существующую улично-дорожную сеть.

Также предлагается строительство улиц на территории новых микрорайонов.

Планируемая протяженность улично-дорожной сети на территории городского округа Балашиха при выполнении всех намеченных мероприятий по развитию сети дорог – 417 км. Плотность улично-дорожной сети на территории городского округа Балашиха – 2,0 км/кв. км (расчетная площадь территории составит 20631 га).

Искусственные сооружения

На территории городского округа Балашиха кроме указанных выше транспортных сооружений также предусматривается ряд сооружений:

- на примыкании существующей трассы Щелковского шоссе к Балашихинскому шоссе;
- примыкание к Объездному шоссе также в разных уровнях с эстакадой и путепроводом через Балашихинскую железнодорожную ветку;
- сооружение на пересечении с планируемой поперечной транспортной связью, создаваемой вдоль восточной границы городского округа Реутов через железнодорожные пути Горьковского направления МЖД;
- сооружение на пересечении Разинского шоссе с железнодорожными путями Горьковского направления МЖД в районе платформы Салтыковская;
- сооружение на пересечении Восточного шоссе с железнодорожными путями Горьковского направления МЖД в районе платформы Черная.

Планируемые в соответствии с СТП ТО МО перехватывающие автомобильные стоянки на основе железнодорожных станций (платформ) МЖД

№ п/п	Железная дорога или направление МЖД	Автомобильная дорога	Местоположение перехватывающей стоянки (населенный пункт, платформа)
1	Горьковское направление МЖД	Щелковское шоссе	ст. Балашиха
2	Горьковское направление МЖД	Носовихинское шоссе	пл. Черная (на территории городского округа Железнодорожный)
3	Горьковское направление МЖД	Носовихинское шоссе	пл. Салтыковка
4	Горьковское направление МЖД	Носовихинское шоссе	пл. Заря

Скоростной трамвай

В настоящее время по заказу «Москомархитектуры» институт разрабатывает «Проект планировки линии скоростного трамвая от станции метрополитена «Шоссе Энтузиастов» в район Ивановское и город Балашиху Московской области». Трасса скоростного трамвая пройдет по территории ВАО г. Москвы от станции метро «Шоссе Энтузиастов» вдоль шоссе Энтузиастов до МКАД и далее по территории Московской области от МКАД вдоль автодороги М-7 «Волга» по территории городского округа Балашиха с предложением по размещению транспортно-пересадочного узла (ТПУ) в районе микрорайона Новский у восточной границы. В границах рассматриваемой территории трассировка линии скоростного трамвая предусматривается вдоль трассы М-7 «Волга» справа по ходу из Москвы. Ширина технического коридора перспективного прохождения 10,0 метров с устройством остановочных пунктов.

Железная дорога

В соответствии со «Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» (СТП ТО МО) предусматривается строительство дополнительных главных путей железной дороги, а также строительство путепровода на пересечении автодороги «Балашиха – Салтыковка» (Разинское шоссе) у платформы Салтыковская (19 км железнодорожного участка Москва – Орехово-Зуево).

Планируемое увеличение числа главных путей на головных участках радиальных направлений

Наименование железной дороги или направление МЖД	Участок	Количество путей	
		всего	в т. ч. дополнительно укладываемых
Горьковское направление МЖД	Чухлинка – Кусково (Москва)	4	1
	Кусково – Железнодорожная	4	1
	Железнодорожная – Фрязево	3	1
Балашихинская железнодорожная ветка	Реутово – Балашиха	2	1

Проектом предлагается продлить железнодорожные пути Балашихинской железнодорожной ветки от станции Балашиха в северную часть городского округа в 30 микрорайон с организацией пассажирской платформы и организацией транспортно-пересадочного узла (ТПУ) в районе улицы Звездной, рядом с автостанцией «Звездная», пешеходный подход будет осуществляться по надземной пешеходной галерее.

У станции Балашиха планируется (СТП ТО МО) разместить пересадочный узел на основе железнодорожного транспорта.

Планируемые линии рельсового скоростного пассажирского транспорта:

В соответствии со «Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» предусматривается развитие нового скоростного пассажирского рельсового транспорта, который позволит улучшить транспортное обслуживание ряда городов и рекреационно-городских устойчивых систем расселения.

В городском округе Балашиха запланированы линии:

- «Мытищи – Пушкино – Ивanteeвка – Щелково – Балашиха – Реутов» (1.РС)

Прохождение линии рельсового скоростного пассажирского транспорта планируется в северо-восточной части Московской области по территориям Мытищинского муниципального района, Пушкинского муниципального района, городского округа Ивanteeвка, городского округа Фрязино, Щелковского муниципального района, городского округа Балашиха и городского округа Реутов. Общая протяженность линии по всем районам составит 69,0 км, протяженность в границах городского округа Балашиха составит 12,2 км.

- «Ст. м. «Щелковская» (г. Москва) – Балашиха» (11.РС)

Прохождение линии рельсового скоростного пассажирского транспорта «Ст. м. «Щелковская» (г. Москва) – Балашиха» планируется по территории городского округа Балашиха. Линия рельсового скоростного пассажирского транспорта запланирована от станции метро «Щелковская» (г. Москва) и пройдет по территории г. Балашихи вдоль рельсового скоростного транспорта «Мытищи – Пушкино – Ивanteeвка – Щелково – Балашиха – Реутов». Протяженность линии составит 7,2 км.

Наземный общественный транспорт

Транспортное пассажирское обслуживание, как и в настоящее время, будет обеспечиваться автобусными маршрутами а/к № 1377 филиала ГУП МО «Мострансавто», где имеется собственная ремонтно-производственная база., при участии коммерческих автотранспортных компаний (общественный транспорт малой и средней вместимости).

Существующую сеть маршрутов наземного транспорта предлагается дополнить маршрутами, проходящими по проектируемым улицам. Остановки общественного транспорта оборудуются павильонами и заездными «карманами».

Основная нагрузка по въезду-выезду на территорию городского округа Балашиха и прилегающих территорий приходится на утренние часы пик, когда осуществляются поездки населения с трудовыми целями.

Обеспечение пассажирских связей в намеченном объеме и при надлежащем уровне комфорта возможно лишь при условии улучшения транспортного обслуживания территории городского округа Балашиха. Это потребует выполнения ме-

роприятий по совершенствованию существующей системы транспортного обслуживания района, развитию поперечных транспортных связей для возможности организации подвоза пассажиров к основным местам тяготения, в частности к размещаемым транспортно-пересадочным узлам (ТПУ), обеспечению нормативного пешеходного подхода от остановок общественного транспорта ко всем населенным пунктам городского округа, сокращению времени на поездку до пунктов назначения и т.д.

Основным видом транспорта для поездок принят муниципальный автобус и в дополнение коммерческие автобусы.

Наряду с сохранением существующих отстойно-разворотных площадок (ОРП), их благоустройства и обеспечением сопутствующих обслуживающих объектов предлагается разместить новые ОРП.

Планируемая протяженность транспортной сети на территории городского округа Балашиха – 135 км. Плотность транспортной сети на территории городского округа Балашиха – 0,65 км/кв. км (расчетная площадь территории составит 20631 га).

Легковой индивидуальный автотранспорт

Развитие городского округа Балашиха предусматривает развитие жилищного строительства с увеличением численности постоянно проживающего населения, что в свою очередь повлечет за собой увеличение парка легкового индивидуального автотранспорта, а значит, и дополнительное строительство гаражей и паркингов, объектов сервисного обслуживания (станции технического обслуживания автомобилей, мойки, автозаправочные и газонаполнительные станции и пр.).

Расчет сооружений и устройства для хранения автомобилей ведется согласно актуализированной редакции СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (Дата введения 2011-05-20.)

Проектный уровень автомобилизации принят 350 автомобилей на 1000 жителей при 90 % обеспеченности.

В составе работы представлены расчеты по определению требуемого количества машиномест для хранения и парковки легкового автотранспорта на проектируемой территории округа.

Период 2020 год

Согласно проекту среднегодовое постоянно проживающее население городского округа составит 310,0 тыс. человек, в том числе на территории многоквартирной жилой застройки – 278,0 тыс. человек.

На участках многоквартирной жилой застройки с учетом уровня автомобилизации 350 автомобилей на 1000 жителей и 90% обеспеченности постоянными местами хранения легкового автотранспорта жителей жилых районов необходимо предусмотреть:

278,0 тыс. чел. x 350/1000 x 0,9 ~ 87,6 тыс. машиномест.

Период 2030 год

Согласно проекту среднегодовое постоянно проживающее население городского округа составит 370,0 тыс. человек, в том числе на территории многоквартирной жилой застройки – 355,9 тыс. человек.

На участках многоквартирной жилой застройки с учетом уровня автомобилизации 350 автомобилей на 1000 жителей и 90% обеспеченности постоянными местами хранения легкового автотранспорта жителей жилых районов необходимо предусмотреть:

355,9 чел. x 350/1000 x 0,9 ~ 112,1 машиномест.

На территории жилых районов и микрорайонов необходимо предусматривать места для хранения автомобилей в многоэтажных гаражах с подземными ярусами.

Гаражи для легковых автомобилей, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений со стационаром), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СНиП 2.08.01-89*.

В жилых кварталах (микрорайонах), в зонах интенсивного использования жилой территории устройство отдельно расположенных гаражей боксового типа не допускается. На последующих стадиях проектирования при рассмотрении отдельных проектов на размещение жилой застройки и отдельных объектов необходимо строго учитывать расчетные нормы проектирования мест хранения во избежание острого их дефицита. При выборе типов строения гаражей-стоянок предусматривается строительство как типовых гаражей, так и возможно строительство по индивидуальным проектам. Гаражи размещаются в радиусе пешеходной доступности от мест жительства автовладельцев (не более 800 м).

Для районов индивидуальной застройки необходимо проектировать встроенные гаражи, размещаемые в цокольных и подземных этажах жилых домов на приусадебных участках из расчета:

- при застройке блокированными жилыми домами – 1,0-2,0 машиноместа на 1 квартиру;
- при застройке коттеджами – 2,0-3,0 машиноместа на 1 коттедж.

Приобъектные и гостевые стоянки должны быть рассчитаны на последующей стадии проектирования с учетом характеристик размещаемых жилых комплексов и общественно-деловых сооружений. Причем исполнение автостоянок решается индивидуально для каждого объекта в зависимости от его емкостных характеристик и территориального расположения, как в наземном исполнении, так и с использованием подземного пространства (в основном для крупных многофункциональных комплексов).

Парк автомобилей и расчетное количество мест хранения легкового индивидуального транспорта составляет:

	Период 2020 год	Период 2030 год
Население, тыс. чел.	310,0	370,0
Уровень автомобилизации, ед./1000 жит.	350	350
Парк автомобилей, тыс. ед.	108,0	129,5
Население, проживающее в многоквартирном жилом фонде, тыс. чел.	278,0	355,9
Процент обеспеченности местами хранения	90 %	90%
Нормативное количество мест постоянного хранения автомобилей/Расчетное количество мест постоянного хранения автомобилей*, машиномест	87,6	112,1

* **Примечание:** расчет ведется на население, проживающее в многоквартирном жилом фонде, исключая население индивидуальной застройки, где автомобили будут храниться непосредственно на участках.

II. 4. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры*

Водоснабжение

Для надежного и бесперебойного водоснабжения всех потребителей городского округа Балашиха в нужном объеме необходимого качества предлагается осуществить ряд основных мероприятий:

- строительство водоводов Восточной областной системы водоснабжения (ВОС) протяженностью около 3,5 км для дополнительной подачи воды на территорию городского округа Балашиха;
- строительство новых водозаборных узлов (ВЗУ) и реконструкция действующих ВЗУ;
- перекладка существующих сетей малого диаметра и прокладка новых водопроводных сетей.

Канализация

Для обеспечения надежным канализованием существующей и проектируемой застройки потребуется:

- строительство и реконструкция напорно-самотечной сети Д=200-400 мм, протяженностью ориентировочно 7,0 км;
- усиление коллектора «Балашиха-Люберцы» ориентировочной протяженностью 8,5 км;
- реконструкция 6 существующих КНС;
- строительство 4 КНС.

Дождевая канализация

Отвод поверхностного стока в проектных границах с территории от вновь размещаемых объектов намечается осуществить с помощью существующей и проектируемой закрытой сети дождевой канализации.

Отвод поверхностного стока намечается самотеком.

Для обеспечения водоотвода поверхностного стока с проектируемых территорий необходимо проложить 14,7 км сетей дождевой канализации и построить 14 шт. очистных сооружений.

Теплоснабжение

В целом по округу для покрытия прироста тепловых нагрузок на новое строительство предлагается:

- строительство 10 котельных суммарной мощностью 475,0 Гкал/час;
- реконструкция с увеличением мощности 4 котельных на 80,0 Гкал/час.

Газоснабжение

Всего для нового строительства в новых границах города потребуются осуществить:

- строительство новой ГРС «Балашиха» на новой площадке со строительством подводящего к ГРС газопровода Р=5,5 МПа Д=500 мм;
- строительство газопроводов Р=1,2 МПа Д=600 300 мм и Р=0,6 МПа Д=600 мм от ГРС «Балашиха» для подачи газа к новым потребителям и с учетом закольцовки сети для надежности;
- строительство газопроводов-отводов от вновь проектируемого газопровода к новым и существующим источникам тепла и на ГГРП;
- перекладку газопроводов, попадающих под проектируемую застройку.

Электроснабжение

В соответствии со «Схемой и программой перспективного развития электроэнергетики на период 2013-2017 годы в разрезе муниципальных образований Московской области», утвержденными Распоряжением ТЭК МО от 29.04.2012 г. № 15-р в г. Балашихе предусматриваются мероприятия:

1. Реконструкция ПС 110 кВ № 681 «Алмазово» с трансформаторной мощностью 2х63 МВА –ввод 2013 (2014) г.
2. Реконструкция ПС 110 кВ № 22 «Кучино» с трансформаторной мощностью 2х63 МВА – ввод 2016 (2017) г.
3. Реконструкция ВЛ 110 кВ «Дроздово – Горенки1,2» протяженностью 10 км – 2014 г. (2015 г.).
4. Для объектов нового строительства развитие питающей и распределительной сети 10 кВ, с возможной реконструкцией существующих электрических сетей и сооружений (кабельные линии, РП)

Телефонизация

Развитие телефонной связи города будет направлено на реконструкцию и расширение существующих станцион-

ных и линейных сооружений связи на базе современного цифрового оборудования, размещение концентраторов различной емкости, т.е. выносной емкости от опорных АТС с применением волоконно-оптических кабелей связи, а также размещение активных телекоммуникационных шкафов различной емкости (АТШ).

Данные шкафы размещаются как на первых нежилых этажах проектируемых зданий в помещении площадью 10м² (по возможности в технических помещениях), оборудованных подвалом для ввода кабелей, так и на улице в специальном антивандалном корпусе. Подключаются АТШ по волоконно-оптической линии связи (ВОЛС) к сети местной телефонной связи.

Исходя из численности населения всего дополнительно к расчетному сроку потребуются установить порядка 60, 0 тыс. номеров телефонов.

II. 5. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия

Культурно-историческое наследие проектируемой территории: исторические постройки, парки, произведения искусств и народных промыслов, книги, хранящиеся в городском музее и библиотеках, а также памятники архитектуры садово-паркового искусства, остатки древнего пребывания человека – памятники археологии, – все это включено в жизненный цикл современного города.

Сохранение объектов историко-культурного наследия связано с его реабилитацией, эффективным использованием памятников и их территорий. Основные мероприятия, направленные на сохранение и восстановление объектов историко-культурного наследия, предусматривают комплексную реставрацию ансамблей в целом, реставрацию отдельно сохранившихся памятников и фрагментов, элементов исторической планировочной структуры, парков, исторических ландшафтов, а также выбор их рационального использования.

В предложениях учтены: целесообразность и реальная возможность воссоздания утраченных элементов; наличие проектных материалов, обеспечивающих возможность реставрационных и восстановительных работ, наличие инвестиционных программ. Оценка влияния территорий и объектов, расположенных в зонах охраны памятников и, в связи с этим, возможность устранения их диссонирующего влияния и учтены в предложениях по корректировке охранных зон.

Изменение функционального назначения территории предусмотрено в ус. Горенки и Чижово, где предлагается создание рекреационно-туристического и научно-познавательного центров, на усадьбы Горенки и Чижово разработаны инвестиционные программы, выполненные ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» проектным подразделением ПМ МО и НТМ № 3. Программы согласованы с Комитетом по культуре Московской области.

Программы предусматривают создание туристско-рекреационного комплекса «Горенки» – специализированного научно-познавательного рекреационного центра на основе реставрации и регенерации памятников

Основные мероприятия, намечаемые в проекте:

1. Регенерация усадьбы Горенки на сер. XIX в., включающая реставрацию и приспособление всех существующих зданий, восстановление группы флигелей, оранжерей, восстановление регулярной композиции парка и ландшафтного парка на южном берегу пруда, расчистка и благоустройство системы прудов, благоустройство дорожно-тропиночной сети, воссоздание малых форм.
- Устранение негативного влияния отдельных объектов осуществляется за счет:
 - сноса малоценных строений;
 - вывода учреждений, чья функция не соответствует заявленной цели;
 - отчуждения земель сторонних землепользователей для воссоздания ландшафтного парка;
 - создания кулисного озеленения и благоустройства территорий нового строительства на сопредельных территориях.
2. Регенерация усадьбы Чижово, включающая:
 - реставрацию регулярного липового парка, включающую организацию музея А.И. Зимина, строительство нового храма Косьмы и Дамиана, часовни, кузницы с водным приводом, деревни ремесленников, школы-мастерской и других объектов рекреационного обслуживания.

3. Реставрация усадьбы Пехра-Яковлевское, включающая:
 - реставрацию всех существующих зданий усадьбы,
 - воссоздание в усадебном комплексе камерного театра;
 - реставрацию регулярной части парка с воссозданием партера, фонтана и пруда;
 - реставрацию пейзажной части парка;
 - благоустройство территории Спасского храма;
 - озеленение и благоустройство территории, примыкающей с северо-запада к усадебному комплексу вдоль автодороги «Волга», с учетом сохранения основного коридора видимости на Спасский храм и здания усадьбы.
4. Реставрация усадьбы Никольское, включающая:
 - реставрацию Серебряного и Золотого прудов с системой островов, каналов;
 - регенерацию утраченного пруда у храма Михаила Архангела;
 - благоустройство и озеленение открытых пространств вдоль полотна железной дороги.

5. Охранные мероприятия для памятников археологии:
 - включение памятников археологии в единую систему зон охраны памятников истории и культуры;
 - включение памятников археологии в экспозиционный показ;
 - установка информационных блоков о памятниках археологии, включающих информацию об объекте, охране и ответственности.

Памятники архитектуры и садово-паркового искусства – храм Рождества Богородицы в Никольско-Трубецком (XIX в.), Покровский храм в кв. Пехра-Покровский по проекту О.И. Бове (XIX в.), как и храм Михаила Архангела (XVIII в.) в мкр. Никольско-Архангельский, являются действующими. Среда города подошла к бывшим сельским храмам и в дальнейшем они станут городскими храмами, как и многочисленные постройки на периферии Москвы. В их охранных зонах станут преобладать лучевые формы вдоль основных визуальных связей. Регулированию застройки подлежат территории, где предлагается многоэтажная застройка. Это участки вблизи кв. Горбово, Никольско-Трубецкой и Пехра-Покровский в Северном городском районе и со стороны г. Реутова – в мкр. Салтыковка.

В б. ус. Пехра-Яковлевское наиболее уязвимыми являются северный и западный лучи визуального восприятия, соответственно – со стороны микрорайонов «Центр» и № 28, где необходимо регулировать застройку.

Особый интерес представляет местность города Балашихи с точки зрения археологических памятников. Объекты археологического наследия чаще всего подвергаются разрушению и, в конечном итоге, полному исчезновению. Это связано с их расположением под землей и отсутствием наглядности. Запретительные мероприятия в специальных документах не смогут сохранить, так же действенно, как и широкая информация и ландшафтный дизайн территорий, выявляющий уникальность места. Проектом предлагается осуществить наглядным показ археологических раскопок Алексеевского дворца, создание памятного знака в кв. Акатово, рекультивация и восстановление древнейшего городища «Лисья гора» с установлением памятного знака в дополнение к охранным мероприятиям в связи с осуществлением проекта горно-лыжного комплекса.

Целостность уникального ландшафта в бассейне р. Пехорки, формировавшегося в том числе и объектами историко-культурного наследия, может быть сохранена и дополнена современными сооружениями, предлагаемыми в настоящем проекте, а именно общественно-жилым комплексом на стрелке рек Пехорки и Малашки, сооружениями центра города, новыми постройками «Тирольской деревни».

Историко-культурное наследие на планируемых территориях – объекты археологии и памятники истории архитектуры и садово-паркового искусства – возможно сохранить при строгом соблюдении зон охраны и условий их использования, в соответствии со статусом зоны.

Основные памятники археологии расположены в зоне малоэтажной усадебной застройки. При отводе участков под застройку необходимо учитывать размещение памятников и в зависимости от статуса памятников сформулировать условия («сервитуты») для пользователей участков, а именно:

- не возводить строений на конкретной части участка;
- осуществлять строительство, произведя силами специалистов зондирование или раскопки культурного слоя;
- осуществлять строительство в присутствии и с участием археолога.

Градостроительная деятельность территорий вблизи или непосредственно в зоне ограничения (регулирования) застройки осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ и Московской области.

В настоящем проекте произведена корректировка зон с учетом осуществленной по факту застройки, а также планируемых преобразований. В результате корректировки зон охраны объектов историко-культурного наследия предлагаются следующие решения:

К исторической территории памятника усадьбы Милет относится территория вокруг Никольской церкви XVIII в. (в существующей ограде), территория, занимаемая парком, а также территория пруда, находящегося к югу от церкви, и его прибрежная зона.

К охранной зоне отнесена территория, на которой располагались утраченные строения усадьбы и здание сгоревшей в 1998 году церковно-приходской школы. К зоне регулирования относится территория, занятая существующими строениями сельскохозяйственного назначения, – к северу от охранной зоны, а также зона малоэтажной застройки по берегам пруда и вдоль дороги, ведущей к Никольской церкви с запада. К зоне охраняемого ландшафта относится территория вокруг прудов (севернее зоны регулирования, занятой сельскохозяйственными строениями), территория между парком и зоной регулирования, занятой сельскохозяйственными строениями, а также незастроенная территория к северо-западу от охранной зоны.

К территории объекта историко-культурного наследия усадьбы Полтево Никольской церкви XVIII века относится территория вокруг Никольской церкви (в существующей ограде) и территория, занимаемая парком с прудами.

В охрannую зону входит территория к востоку от Никольской церкви, вдоль дорог. Зона регулирования застройки – территория к югу от церкви Никольской, а также проектируемые кварталы к западу от церкви (с южной и северной стороны от дороги). К зоне охраняемого ландшафта относится территория между парком и планируемой застройкой (к северо-западу от церкви Никольской).

Проект генерального плана городского округа Балашиха

КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
В СОСТАВЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Условные обозначения
Функциональные зоны

- Жилые
- Средне- и многоэтажной жилой застройки
- Малоэтажной жилой застройки (до 5-ти этажей)
- Индивидуальной жилой застройки
- Объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования
- Садовых и дачных товариществ
- Общественно-деловые
- Объектов административного, делового, общественного, коммерческого назначения, объектов культуры, социального, коммунально-бытового назначения
- Научно-исследовательских объектов
- Объектов здравоохранения
- Производственных объектов
- Коммунально-складских объектов
- Объектов инженерного назначения
- Земли сельскохозяйственного использования
- Центров сельхозпроизводства
- Сельскохозяйственного использования
- Зоны особоохраняемых территорий
- Лесного фонда
- Рекреационного назначения
- Зеленых насаждений общего пользования
- Объектов физкультурно-спортивного назначения и отдыха
- Водных объектов
- Объектов специального назначения
- Кладбищ

Границы

- г. Москвы
- городского округа Балашиха
- города Балашиха
- населенных пунктов городского округа

Директор И.И.Иванов	Менеджер С.С.Сидорова	Директор М.С.Сидорова	Менеджер С.С.Сидорова
Зам. дир. А.А.Александров	Зам. дир. А.А.Александров	Зам. дир. А.А.Александров	Зам. дир. А.А.Александров
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев
Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев	Инженер В.В.Васильев

Из территории усадьбы Троицкое-Кайнарджи, храмового комплекса XVIII-XIX вв. выводится зона, занятая промышленным предприятием (северо-восточная часть территории памятника). В охранную зону входит узкая территория к северу и западу от парка.

Внутри территории памятника выделены две зоны регулирования застройки. Зона А – территория существующей д. Павлино (современная многоэтажная застройка до 16 этажей). Зона Б – территория существующего противотуберкулезного диспансера с учетом его развития (застройка до 2 этажей). Зона регулирования застройки В – территории к югу и юго-востоку от храмового комплекса, а также территория малоэтажной застройки на западном берегу реки. К зоне охраняемого ландшафта относится территория восточнее храмового комплекса.

Все границы охранных зон учтены в генеральном плане городского округа Балашиха (Южная, Восточная и Юго-восточная территории).

II. 6. Мероприятия по охране окружающей среды

Планируемые природоохранные мероприятия для обеспечения нормируемых экологических условий как на территории, так и в помещениях жилых зданий:

- По защите геологической среды:
 - крепление бортов строительных котлованов шпунтовыми ограждениями;
 - применение специального метода строительства «стена в грунте» при освоении подземного пространства на глубину более 10 м;
 - строительное водопонижение при строительстве ниже уровня грунтовых вод;

– устройство локальных систем пристенных дренажей для обеспечения требуемой нормы осушения природно-подтопленных участков;

– противовибрационные мероприятия для объектов, размещаемых в микрорайоне Заря.

По сохранению и развитию озелененных территорий:

- сохранение земель Лесного фонда;
- разработка мер по регулированию нагрузки на лесные экосистемы;

– сохранение в неприкосновенности участков с наиболее характерной для данных условий растительностью.

По улучшению состояния поверхностных водоемов:

- оборудование проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- сбор и отвод поверхностного стока с соответствующим благоустройством и озеленением территории;
- строительство очистных сооружений поверхностного стока с применением технологий глубокой очистки поверхностного стока до показателей, отвечающих требованиям рыбохозяйственного назначения;
- локальная очистка стоков с производственно-коммунальных объектов перед сбросом в водосточные сети.

По обеспечению комфортных акустических условий для проживания и отдыха населения:

- применение шумозащитного остекления на фасадах домов, попадающих в зону акустического дискомфорта от автомобильного и железнодорожного транспорта;
- организация полос шумозащитного озеленения вдоль магистралей.

По обеспечению нормативных условий для проживания населения по фактору атмосферного воздуха:

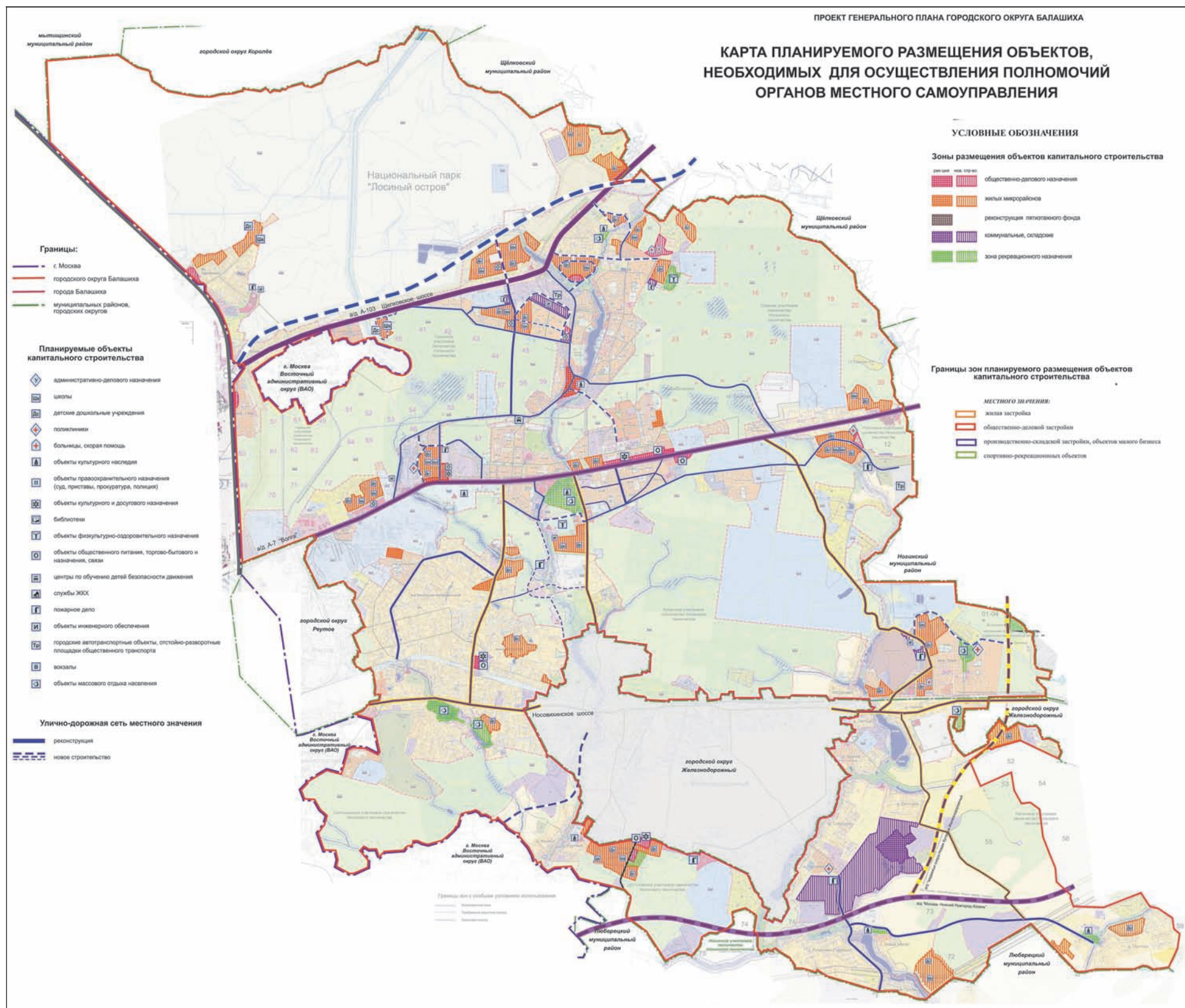
– установка системы принудительного кондиционирования в проектируемых жилых домах первого эшелона застройки вдоль МКАД и автодороги М-7 «Волга».

По санитарной очистке территории:

- вывоз не утилизируемых бытовых отходов на полигоны «Кучино» (городской округ Балашиха), «Тимохово» (Ногинский муниципальный округ); на перспективу – на мусороперерабатывающий комплекс в Сергиево-Посадском муниципальном районе;
- внедрение раздельного сбора отходов по видам и классам опасности;
- сокращение объемов отходов, направляемых на объекты санитарной очистки;
- максимальная передача отходов на вторичную переработку и промышленное обезвреживание;
- передача на утилизацию люминесцентных ртутных ламп (1 класс опасности) специализированным предприятиям (ООО «Экоресикл», Ногинский муниципальный район);
- вывоз строительных отходов на рекультивируемые карьеры.

По сокращению размеров СЗЗ промышленно-коммунальных объектов:

- разработка проектов обоснования размера санитарно-защитных зон сохраняемых объектов, в границах которых расположена существующая и проектируемая жилая застройка – ЗАО «Балашихинский хлеб», ЗАО «МАРЗ РОСТО», ОАО «183 механический завод», Хлебозавод Балашихинского РПС, ЗАО «Фирма «Урожай», Строительный рынок Никольский, Складской комплекс ООО «САВИК», Гипермаркет



«Макс Сити», Торговый комплекс «Контур», Строительный рынок «Пуршево», Складская площадка ЗАО «ГВК», УМиАТ Спецстрой, Тепличное хозяйство (в районе деревни Черное), Племзверсовхоз «Салтыковский», Николаархангельское кладбище, Никольское кладбище, Полигон ТБО, Балашихинский деревообрабатывающий завод (БДОЗ).

II. 7. Мероприятия по развитию объектов защиты от чрезвычайных ситуаций и объектов пожарной безопасности

В целях обеспечения **пожарной безопасности*** в границах поселения планируется:

Строительство пожарных депо с учетом соблюдения нормативных радиусов обслуживания на 45 пожарных автомашин:

– на 5 депо по 6 машин – в городе Балашиха, мкр. № 22, мкр. «Заря», квартал «Новский», деревня Соболиха, квартал «Троицкое-Кайнарджи»;

– 3 депо по 5 машин – в городе Балашиха, мкр. Гагарина, квартал БЛМЗ, квартал Абрамцево.

Использование для пожаротушения проектируемых водопроводных сетей с установлением на них пожарных гидрантов; местных водоемов, к которым необходимо обеспечить проезд.

II. 8. Мероприятия по развитию малого предпринимательства

В целях развития хозяйственного комплекса городского округа Балашиха планируется освоение новых территорий под различные виды хозяйственной деятельности (производственные, коммунально-складские и прочие объекты); формирование системы рабочих мест, упорядочение застройки и уплотнение производственных зон; всемерное содействие развитию любых видов малого бизнеса.

Приоритетное развитие получают малый бизнес, многофункциональные и специализированные комплексы. Этому способствует реализация долгосрочной целевой программы «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Московской области на 2009-2012 годы».

Производственный малый бизнес должен иметь экологически безопасные технологии и ориентироваться как на обслуживание нужд населения, так и на имеющуюся в городе производственную и научно-производственную базу. Объекты производственного малого бизнеса предлагается разместить, главным образом, в производственно-складских и коммунально-складских зонах и вдоль автодороги «Урал». Объекты соответствующего профиля, как правило, не занимают значительных территорий и могут также размещаться дисперсно в структуре застройки города. Многофункциональные комплексы (придорожный сервис, офисно-деловые и торгово-коммерческие комплексы и др.) в своем размещении будут тяготеть к основным планировочным осям, в первую очередь, к автодороге «Урал» (многофункциональный, торгово-выставочный и торгово-деловой комплексы у микрорайона Опытное поле, офисно-деловые и торгово-развлекательные комплексы у микрорайона Белая дача-парк) и МКАД (сложившиеся торгово-развлекательные функции, придорожный сервис), Ново-Егорьевскому шоссе.

Помимо указанных направлений дополнительное развитие получат все виды услуг (здравоохранение, образование, бытовое обслуживание), а также торговля и общественное питание.

Учитывая близость городского округа Балашиха к Москве, предлагается развитие сферы деловых услуг, основу которой составят финансовые, страховые и предпринимательские структуры. Кроме того, получат развитие малые предприятия в строительстве (ремонт зданий и сооружений), оказании услуг населению (пошив одежды на заказ, ремонт бытовых приборов и т.п.).

II. 9. Мероприятия по развитию сельскохозяйственного производства

Проектные предложения генплана в области реорганизации сельскохозяйственного производства соответствуют планам перспективного развития сельскохозяйственных предприятий.

Реализация предложений генплана предполагает жилищное строительство на территории сельскохозяйственных предприятий, а также дальнейшее развитие систем транс-

портного, культурно-бытового, инженерного обслуживания, которые требуют резервирования территории для размещения объектов автосервиса, терминалов, производственных, складских помещений, многофункциональных, торговых, деловых и других центров, гостиниц и т.п. Потребность в этой категории объектов исходит из сложившейся тенденции и ориентирована на устойчивый спрос и быструю окупаемость затрат.

Так, генеральным планом предлагается реорганизация территории ЗАО «Агрофирма «Первое Мая» под жилую и общественную застройку с развитием объектов инженерно-транспортной инфраструктуры в кварталах Абрамцево, Лукино, Пехра-Покровский города Балашихи.

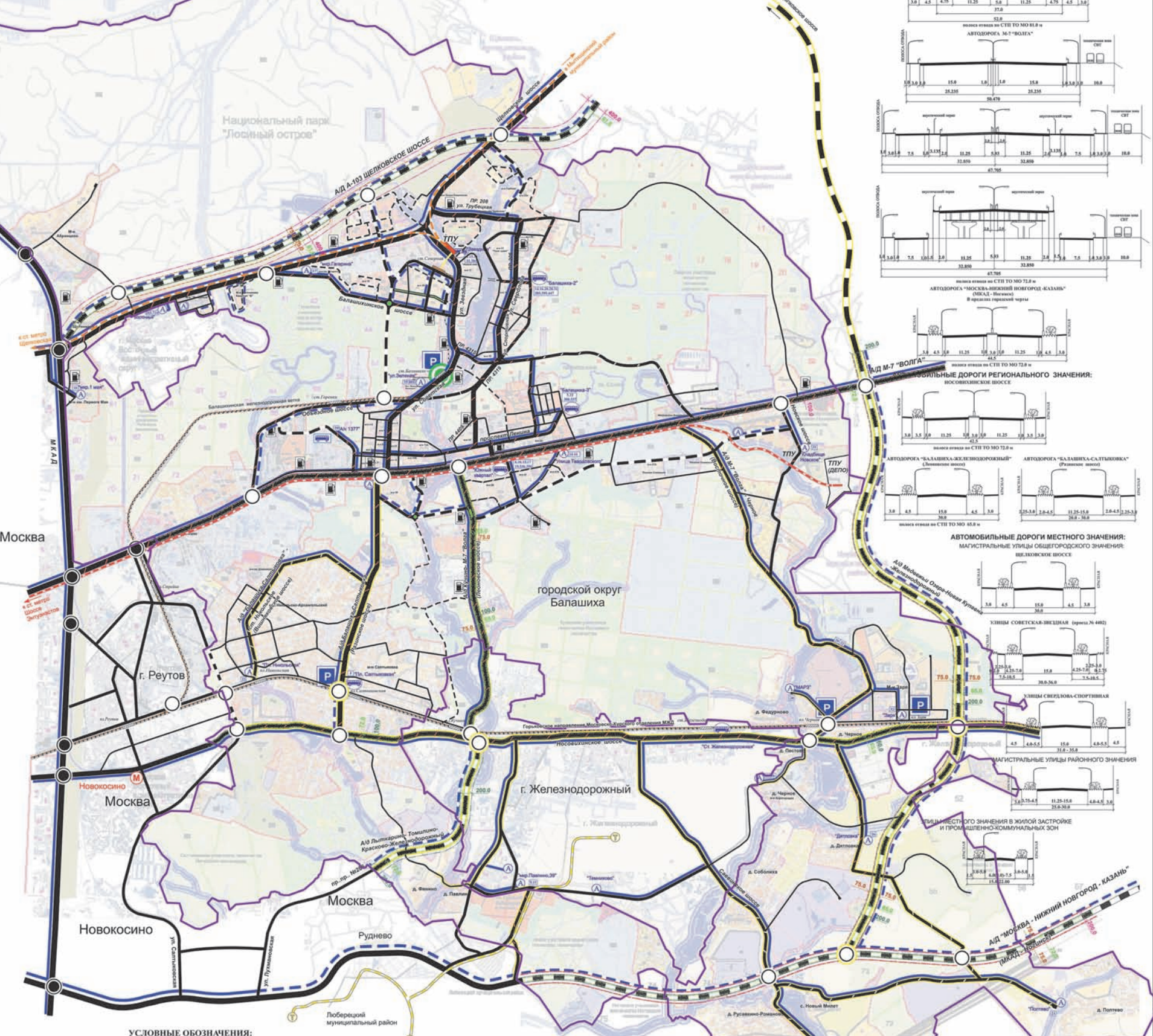
В районе квартала Новый город Балашихи у транспортной магистрали Горьковское шоссе (автодорога «Волга») на землях сельскохозяйственного предприятия ФГУП ППЗ «Кучинский» предлагается строительство общественно-делового центра и транспортно-пересадочного узла.

Из земель сельскохозяйственного предприятия СПК «Агрофирма-колхоз им. С.М. Кирова» за границами д.Черное, д. Дятловка выделены участки под индивидуальное жилищное и дачное строительство.

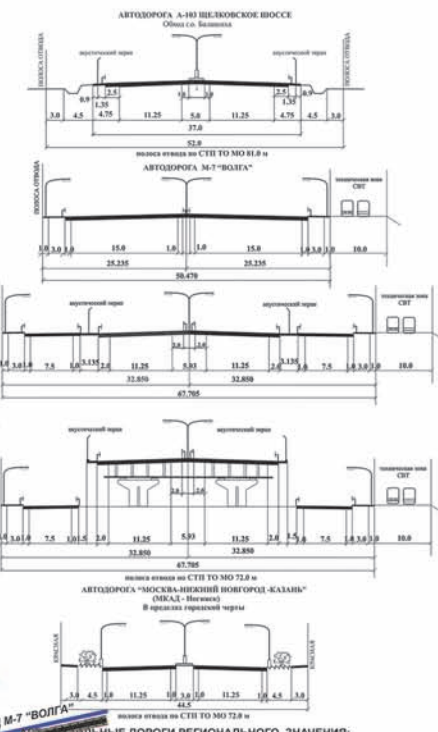
На территории населенного пункта Пуршево участок сельскохозяйственных земель ЗАСХО «Серп и Молот» предлагается под развитие строящегося логистического центра «СпортМастер».

На перспективу сохраняются земли сельскохозяйственного использования общей площадью 0,82 тыс. га: ЗАО «Агрофирма «Первое Мая» в районе квартала Пехра-Покровский (город Балашиха), расположенные в технической зоне нефтепродуктопровода и газопровода высокого давления; птицеферма ФГУП ППЗ «Кучинский» в районе квартала Новый (город Балашиха); сельскохозяйственные угодья ЗАСХО «Серп и Молот» на территории д. Федурново и за границами населенного пункта в районе д. Пуршево; сельскохозяйственные угодья СПК «Агрофирма-колхоз им. С.М. Кирова» в районе д. Полтево (за границами населенного пункта); сельскохозяйственные угодья ЗАО «Агрофирма «Косино» в районе д. Фенино.

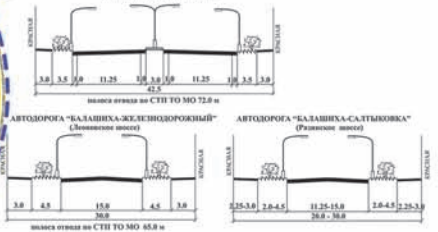
Генеральный план городского округа Балашиха
Карта (схема) планируемого развития транспортной инфраструктуры
местного значения в границах городского округа



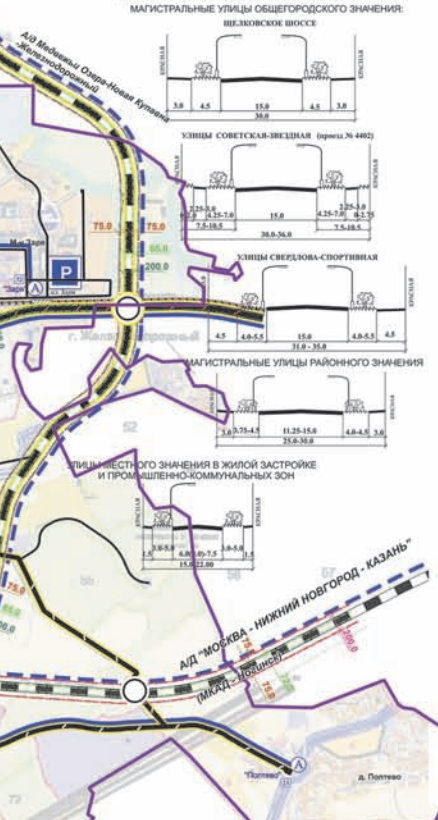
СКОРОСТНЫЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:



АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:



АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ:



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
СТРУКТУРА УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ
В СООТВЕТСТВИИ СО СНиП 2.07.01-89*
(актуализированная редакция, дата введения 2011-05-20)
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ ДОРОГИ СКОРОСТНОГО ДВИЖЕНИЯ, ОБЩЕГОРОДСКАЯ МАГИСТРАЛЬ I КЛАССА (МКАД)
 - МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - УЛИЦЫ В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ, УЛИЦЫ В КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ РАЙОНАХ
 - КЛАССИФИКАЦИЯ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ № 257-ФЗ ОТ 8 НОЯБРЯ 2007 ГОДА
 - АВТОДОРОГИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ*
 - АВТОДОРОГИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ*
 - АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА С ОСТАНОВОЧНЫМИ ПУНКТАМИ
 - ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПУТИ
 - ПЛАНИРУЕМЫЙ СКОРОСТНОЙ ТРАМВАЙ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - ТРАНСПОРНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - ПЛАНИРУЕМЫЙ РЕЛЬСОВЫЙ СКОРОСТНОЙ ПАССАЖИРСКИЙ ТРАНСПОРТ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - ПЛАНИРУЕМЫЙ ТРАНСПОРТНЫЙ ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ НА ОСНОВЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - ПЛАНИРУЕМЫЕ ПЕРЕХВАТЫВАЮЩИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ СТОЯНКИ НА ОСНОВЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПЛАТФОРМ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛИЧНО-ДОРОЖНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ**
- | 1 ОЧЕРЕДЬ | РАСЧЕТНЫЙ СРОК | РЕКОНСТРУКЦИЯ | НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО |
|-----------|----------------|---------------|---------------------|
| — | — | — | — |
- ИСКУССТВЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ
- РЕКОНСТРУКЦИЯ
- НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- ПУТИ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА:**
- | СУЩ. | ПРОЕКТ |
|------|--------|
| — | — |
- АВТОБУС
- ОТСТОЙНО-РАЗВОРОТНЫЕ ПЛОЩАДКИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА (ОРП)
- АВТОСТАНЦИИ
- АВТОБУСНЫЙ ПАРК
- АЗС

- ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА ***
- ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
 - ПОЛОСА ОТВОДА ДОРОГИ
 - ПРИДороЖНАЯ ПОЛОСА ВНЕ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- * отображаются в информационно-справочных целях

* Объекты транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения, линии движения общественного транспорта отображаются в информационно-справочных целях. Трассировка улиц и дорог показана схематически и требует уточнения на последующих стадиях проектирования

ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского округа Балашиха

1.1. Правила землепользования и застройки городского округа Балашиха (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Московской области от 16.01.2012 г. № 24/54 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», законами и нормативными правовыми актами и инструктивно-методическими документами федерального и регионального (Московской области) уровней, Генеральным планом городского округа Балашиха, а также с учетом других актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа Балашиха, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

1.2. Правила землепользования и застройки городского округа Балашиха вводятся в целях:

а) создания условий для устойчивого развития территории на основе Генерального плана городского округа Балашиха, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия на территории городского округа Балашиха;

б) создания предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

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

1.3. Настоящие Правила обязательны к исполнению должностными, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа Балашиха. Правила регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц в отношении:

- правового зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделения (межевания) территории муниципального образования на земельные участки;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки градостроительных обоснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

1.4. Настоящие Правила вводят порядок использования и застройки территории городского округа Балашиха, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, и их определения

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

2.1. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки

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

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

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Резервирование территорий – деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд, и установлению для

них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

Градостроительное зонирование – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Землепользование – использование земельного участка в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

2.2. Основные понятия и документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки

Генеральный план городского округа Балашиха – основной градостроительный документ, определяющий в интересах населения условия проживания, направления и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного и природного наследия, рациональному использованию природных и иных ресурсов, экологическому и санитарному благополучию и содержащий положения о территориальном планировании, соответствующие карты и указания на последовательность их выполнения.

Правила землепользования и застройки на территории городского округа Балашиха – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Карта градостроительного зонирования городского округа Балашиха – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

Технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

До вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с п. 1 ст. 46 Федерального закона «О техническом регулировании» требования к продукции или к процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения,

перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей, в том числе потребителей; обеспечения энергетической эффективности и ресурсосбережения.

Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования – устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

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

Специальные разрешения в области землепользования и застройки – разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом Московской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Землевладельцы – лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

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

2.3. Объекты (территориальные) градостроительной деятельности

Функциональные зоны – зоны, для которых Генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

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

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.

Зоны охраны объектов культурного наследия – территории, границы и особые условия использования которых определяются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия) – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Вновь выявленный объект культурного наследия – объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении, либо об отказе включения его в реестр.

Санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значения,

установленных гигиеническими нормативами, по своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

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

Прибрежные защитные полосы – части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

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

Улично-дорожная сеть – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являються, как правило, территориями общего пользования.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Территория объекта культурного наследия – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции – зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон.

Проезд внутриквартальный – часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью.

Место для хранения автомобиля – место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

2.4. Объекты и сооружения капитального строительства

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи.

Малозэтажная застройка – многоквартирная застройка домами до 4 этажей (включая мансардный этаж).

Малозэтажная блокированная застройка (таунхаусы) – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Среднеэтажная застройка – многоквартирная застройка домами до 9 этажей включительно (включая мансардный этаж).

Многоэтажная застройка – многоквартирная застройка домами до 17 этажей с включением высотных акцентов для создания выразительного силуэта застройки.

Этаж мансардный – верхний этаж в чердачном пространстве, фасад которого, как правило, полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

2.5. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения специальных разрешений.

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения специальных разрешений.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Высота объекта капитального строительства – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

3. Общие положения о карте градостроительного зонирования городского округа Балашиха и градостроительных регламентах

3.1. На карте градостроительного зонирования отображены:

- а) границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;
- б) границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории;
- в) границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия.

3.2. Градостроительные регламенты установлены в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования.

3.3. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

- а) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- б) расположенных в границах территорий общего пользования;
- в) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3.4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, не отображенные на карте градостроительного зонирования городского округа Балашиха, включаются в Правила землепользования и застройки после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

3.5. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- а) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;
- б) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- в) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.6. Значения градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений, сооружений установлены в текстовом виде – в главе 3 части III Правил и в графическом виде – на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты (этажности) зданий, строений и сооружений (часть III Правил). При этом более строгие требования, относящиеся к одной и той же территории, поглощают более мягкие.

3.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства заключаются в ограничении прав на землю. Содержание ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства в виде градостроительного регламента определено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Градостроительные регламенты в части параметров земельных участков и объектов капитального строительства определяются с учётом положений, содержащихся в «Генеральном плане городского округа Балашиха», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*, других нормативных документов (ГОСТ, СанПиН, СП, СНиП), региональных и местных нормативов градостроительного проектирования». При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же объекту, поглощают более мягкие.

3.9. Минимальное количество мест для хранения (парковки) легкового автотранспорта при проектировании жилых домов (кварталов) определяется из расчёта 1 машиноместо на 1 квартиру.

При проектировании объектов иного назначения (общественного, административного, производственного, рекреационного) минимальное количество мест для хранения (парковки) автотранспорта принимать по приложению К СП 42.13330.2011.

3.10. После введения в действие настоящих правил землепользования и застройки все ранее действующие местные нормативы градостроительного проектирования утрачивают силу.

3.11. Процент озеленения общей площади территории города не менее 40%, но при этом не менее 30% площадь озеленения жилых зон.

3.12. Не допускается размещение объектов капитального строительства (точечная застройка) в исторической части города, в парках и скверах, за исключением объектов обслуживания посетителей.

3.13. Не допускается размещение объектов капитального строительства (точечная застройка) на придомовых территориях.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1. Структурные подразделения муниципального органа местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1.1.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и муниципальными правовыми актами города Балашиха к органам, уполномоченным регулировать

и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация городского округа Балашиха (уполномоченные руководителем администрации структурные подразделения администрации);
- иные уполномоченные органы.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации городского округа Балашиха, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, входит:

- по запросу Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки предоставлять заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участие в регулировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, Уставом городского округа, настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

1.1.2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации городского округа Балашиха по обеспечению реализации настоящих Правил. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

В состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа (далее – комиссия) включаются представители:

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

В состав комиссии могут быть включены иные заинтересованные лица.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, в соответствии с главой 4, части I Правил;
- подготавливает главе администрации городского округа Балашиха рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- участвует в подготовке правил землепользования и застройки (изменений в данные правила), организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки (изменений в данные правила) на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования Московской области, другим сведениям информационных систем обеспечения градостроительной деятельности городского округа.

1.1.3. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

1.2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности

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

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

- публикации Правил;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах местного самоуправления, уполномоченных в области градостроительной деятельности, земельно-имущественных отношений, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, 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).

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

- а) На публичные слушания должны выноситься:
 - проект Устава городского округа Балашиха, а также проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в данный Устав, кроме случаев, когда изменения в Устав вносятся исключительно в целях приведения закрепляемых в Уставе вопросов местного значения и полномочий по их решению в соответствие с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами;
 - проект местного бюджета и отчет о его исполнении;
 - проекты планов и программ развития городского округа Балашиха;
 - проект генерального плана городского округа Балашиха и внесение в него изменений;

- проекты правил землепользования и застройки, внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- вопросы о преобразовании городского округа Балашиха.

б) Инициаторами проведения публичных слушаний могут выступать население городского округа Балашиха, Совет депутатов городского округа Балашиха, глава городского округа Балашиха. В состав субъектов, иницирующих проведение публичных слушаний городского округа Балашиха от имени населения, могут быть включены:

- инициативная группа по проведению публичных слушаний, состоящая из жителей городского округа Балашиха, обладающих активным избирательным правом на выборах в органы местного самоуправления городского округа Балашиха;
- общественные объединения;
- органы территориального общественного самоуправления.

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

Петиционные листы, предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в администрацию городского округа Балашиха.

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

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

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия по землепользованию и застройке при рассмотрении первичной заявки заказчика. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Положением «Об порядке организации и проведении публичных слушаний в городском округе Балашиха» от 09.02.2010 №13/100.

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

1.3.1. Регулирование муниципальными органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами, нормативными правовыми актами городского округа Балашиха и иными законодательными и нормативными правовыми актами в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Московской области.

1.3.2. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

- а) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- б) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
- в) замены инженерного и технологического оборудования;
- г) проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства.

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

1.3.3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории обеспечивается органами исполнительной власти городского округа Балашиха:

- а) при контроле за использованием земельных участков и объектов капитального строительства;
- б) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- в) при выдаче разрешений на строительство;
- г) при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- д) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- е) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- ж) при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- з) при проверке подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- и) при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению указанных органов;
- к) при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- л) при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава муниципальных земель;
- м) при установлении публичных сервитутов.

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

1.4.1. Использование и застройка земельных участков на территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

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

- а) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- б) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- в) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

1.4.5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в разделе 2.2.1 части I Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних земельных участков и объектов капитального строительства.

1.4.6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном разделом 2.2.1 части I Правил.

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

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

1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующие градостроительным регламентам

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

- а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

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

1.5.3. Реконструкция указанных в п. 1.5.1. настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного

строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в разделе 1.8. части I Правил.

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

1.5.4. В случае если использование указанных в п. 1.5.1. настоящего раздела земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

1.6. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1.6.1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

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

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

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

1.7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.

1.7.3. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении городского округа Балашиха системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном нормативным правовым актом органов местного самоуправления и в соответствии с действующим законодательством.

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

1.8. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.8.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в администрацию городского округа Балашиха. Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом администрации городского округа Балашиха.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.8.2. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится

на публичные слушания в порядке, устанавливаемом в соответствии с Положением «О порядке организации и проведении публичных слушаний в городском округе Балашиха» от 09.02.2010 № 13/100.

1.8.3. Комиссия, назначенная постановлением главы городского округа Балашиха в соответствии с Положением «О порядке организации и проведении публичных слушаний в городском округе Балашиха» от 9.02.2010 № 13/100, осуществляет подготовку рекомендаций и 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 и направляет их главе городского округа Балашиха. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций комиссия может запросить заключения уполномоченных органов городского округа в области архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в комиссию по землепользованию и застройке в течение 3-х дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.8.4. Решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает глава городского округа Балашиха.

1.8.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

1.8.6. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация городского округа Балашиха может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

Физические и юридические лица, а также должностные лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности и в области охраны и использования земель, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и муниципальными правовыми актами.

Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа Балашиха может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

- а) применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;
- б) правообладателем получено заключение органа градостроительства о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

2.1.3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

2.1.4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

2.1.7. Право на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется в порядке, установленном действующим законодательством.

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

2.2.1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определяется статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

3.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Московской области, органами местного самоуправления, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации (глава 5), законодательством о градостроительной деятельности Московской области, настоящими Правилами.

3.2. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

3.3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой городского округа Балашиха с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- 1) Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
 - а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
 - б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
 - в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

2) Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

3) Проекты межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

4) В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

5) Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

6) Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3.4. Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории, включая характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания, и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) линии градостроительного регулирования, в том числе:
 - а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автодороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
 - б) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
 - в) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
 - г) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

- е) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- ж) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

3.5. Состав градостроительного плана определен частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

4.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Балашиха.

Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

5.1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Московской области;
- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану городского округа Балашиха, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
- необходимость включения в Правила дополнительных положений (дополнительных градостроительных требований по условиям охраны объектов культурного наследия и природного комплекса, по экологическим условиям, по установленным параметрам разрешенного строительства);
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов (в том числе по результатам разработки документации по планировке территории).

5.2. Процедура внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Балашиха осуществляется администрацией городского округа Балашиха по инициативе:

- а) федеральных органов исполнительной власти – в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- б) исполнительных органов государственной власти Московской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения
- в) главы городского округа Балашиха – в случаях:

- если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа Балашиха;
- если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- г) физических или юридических лиц в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

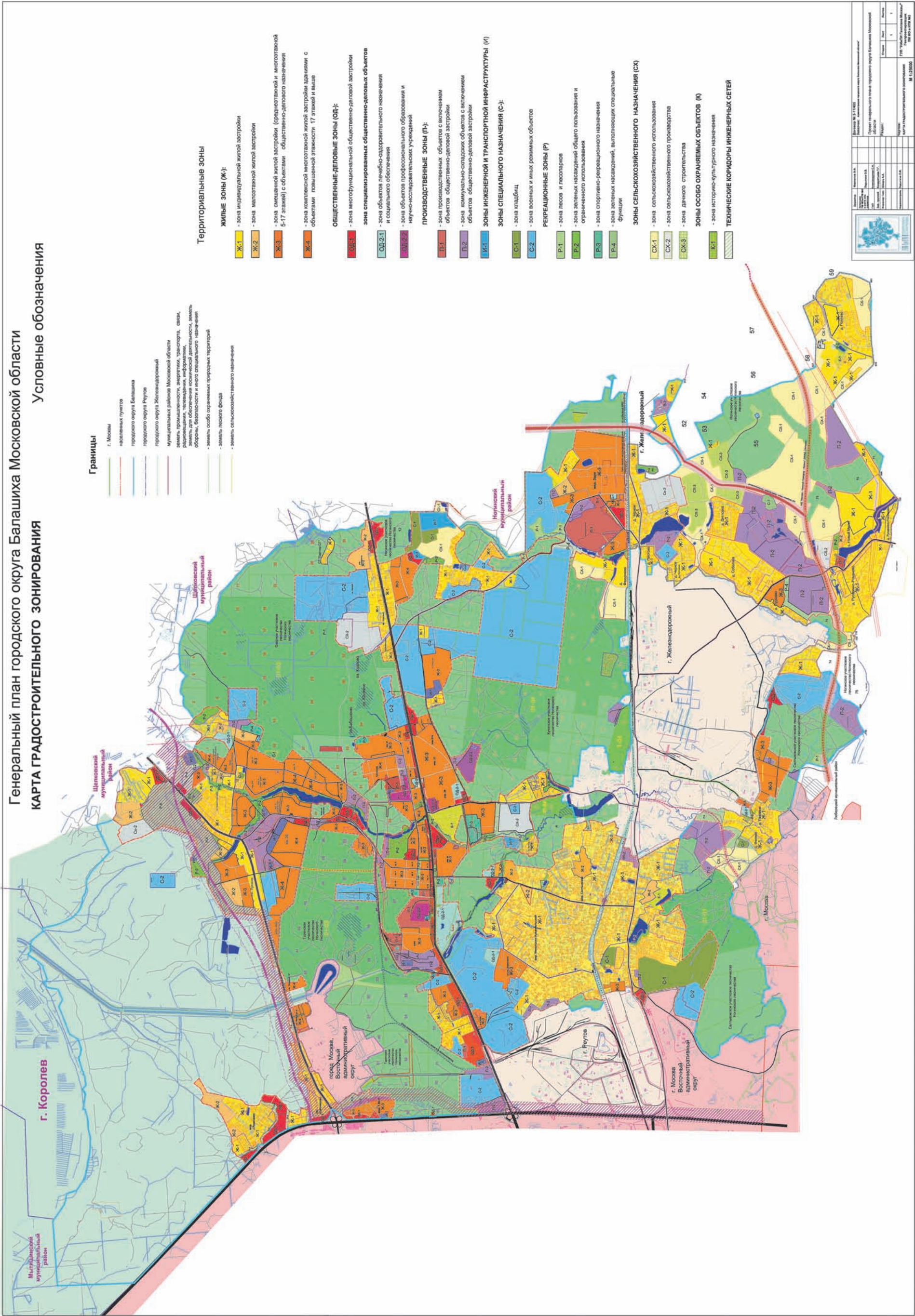
5.3. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе городского округа Балашиха.

Глава городского округа Балашиха, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в эти Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5.4. Уполномоченное распоряжением администрации, структурное подразделение администрации городского округа Балашиха осуществляет проверку изменений проекта Правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие федеральным и региональным (Московской области) правовым актам, требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа Балашиха. По результатам вышеуказанной проверки уполномоченное структурное подразделение администрации направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки главе городского округа Балашиха или, в случае обнаружения его несоответствия вышеуказанным требованиям и документам, в комиссию на доработку.

5.5. Глава городского округа при получении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через 10 дней со дня получения проекта. Публичные слушания по рассмотрению проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением «О порядке организации и проведении публичных слушаний в городском округе Балашиха» от 09.02.2010 № 13/100. На публичные слушания приглашаются правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки комиссия с учетом результатов этих публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки

Генеральный план городского округа Балашиха Московской области
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
Условные обозначения



и представляет указанный проект главе городского округа Балашиха. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5.6. Глава городского округа Балашиха не позднее 7 дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила глава направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов городского округа Балашиха.

Совет депутатов городского округа Балашиха утверждает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил землепользования и застройки с учетом результатов публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки городского округа Балашиха подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов городского округа Балашиха.

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

6.1 Установление публичных сервитутов

6.1.1. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, предусмотренных земельным законодательством, применительно к земельным участкам и иным объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

6.1.2. Решения об установлении публичных сервитутов принимаются администрацией городского округа Балашиха в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.3. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (приложение см. на стр. 14)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА

Глава 1. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

2. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящем разделе. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в главе 3 части III Правил.

3. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.2. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

3.3. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в главе 3 Части III Правил при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

3.4. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

- 4.1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:
 - объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;
 - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования, автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- общественные туалеты.

4.2 Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4.4. Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади его территории, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Глава 2. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

2.1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельного участка;
- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки.

2.2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 3 Части III Правил.

Глава 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Раздел 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)

1.1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-1)

– зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	Индивидуальные жилые дома.
	Жилые дома блокированного типа 1-3 этажа с придомовыми участками.
	Жилые дома усадебного типа (одноквартирные, двухквартирные).
	Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости.
	Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой.
	Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения.
	Сады, скверы, бульвары.
	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты.
	Пункты оказания первой медицинской помощи.
	Молочные кухни, аптеки.
	Опорные пункты охраны общественного порядка.
	Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания (не более 350 кв. м общей площади).
	Детские площадки с элементами озеленения.
	Площадки для отдыха с элементами озеленения.
	Площадки для выгула собак с элементами озеленения.
	Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.
Б.	Условно разрешенные виды использования
	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессии-ональные объекты).
	Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.
	Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения.

№ п/п	Наименование вида использования
	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей.
	Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.
	Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.
	Органы местного самоуправления, общественного самоуправления.
	ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью застройки более 100 кв.м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке.
	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
	Объекты почтовой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.) без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.
2. Хозяйственная постройка (летние гостевые домики, баня, надворный туалет, оранжерея, сооружение для содержания мелких домашних животных и птицы, теплица).
3. Гаражи или крытая стоянка/стоянка открытого типа в пределах личного земельного участка без нарушения принципов добрососедства.
4. Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента).
5. Сады, огороды.
6. Водоемы, водозаборы.
7. Ограждение земельного участка (забор).
8. Объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы).
9. Площадки для сбора мусора.
10. Стоянки легковых автомобилей.
11. Скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод).
12. Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:
 - а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;
 - б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
 - в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
 - г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
 - д) канализационные насосные станции;
 - е) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважин и т.д.);
 - ж) газораспределительные пункты;
 - и) иные объекты.

Примечание: Показатели, не урегулированные в таблицах предельных параметров капитального строительства, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

№	Предельные параметры объектов капитального строительства		
Предельные размеры земельных участков			
1.	Минимальный размер	м²	200
2.	Максимальный размер	м²	-
3.	Минимальное расстояние от объектов капитального строительства до красной линии улиц (или в соответствии со сложившейся линией застройки)	м	5
4.	Минимальное расстояние от объектов капитального строительства до красной линии проездов	м	3
5.	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
6.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий (бытовые разрывы) для застройки жилыми домами блокированного типа в 2-3 этажа	м	15
7.	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
8.	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
9.	Коэффициент использования территории индивидуальных жилых дома коттеджного или усадебного типа		0,67 1,50
10.	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка для застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа		1,8
11.	Минимальная ширина фронтальной границы земельного участка для застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного или усадебного типа	м	15
12.	Максимальное количество надземных этажей основных строений	этаж	3
13.	Максимальная высота зданий: а) для всех основных строений: - высота от уровня земли до верха плоской кровли - до конька скатной кровли б) для всех вспомогательных строений: - высота от уровня земли до верха плоской кровли - до конька скатной кровли в) как исключение: шпиги, башни, флагштоки – без ограничения.	м	10 15 4 7
14.	Максимальная высота ограждения (забора) земельного участка	м	2,5
15.	Максимальное количество жилых блоков для домов блокированной застройки	ед.	10
16.	При отсутствии централизованной канализации: – расстояние от туалета до стен соседнего дома (не менее) – до источника водоснабжения (колодца) (не менее)	м	12 25

1.2. ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-2)

– Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами (1-3 этажей), в том числе бло- кированными (таунхаусы), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строитель- ства

№ п/п	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	Многоквартирные жилые дома 2-3 этажа.
	Блокированные жилые дома 2-3 этажа.
	Жилые дома блокированного типа 1-3 этажа с придомовыми участками.
	Жилые здания специального назначения (дома квартирного типа для престарелых и семей с инвалидами).
	Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости.
	Детские дошкольные учреждения, средние общеобразователь- ные учреждения (школы) встроено-пристроенные до 140 мест.
	Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художествен- ные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения.
	Сады, скверы, бульвары.
	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения.
	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты.
	Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.
	Пункты оказания первой медицинской помощи.
	Молочные кухни, аптеки.
	Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для пре- старелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения.
	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей.
	Органы местного самоуправления, общественного самоуправления.
	Опорные пункты охраны общественного порядка.
	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и теле- графные пункты.
	АТС, районные узлы связи.
	Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.
	Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетите- лей (менее 150 кв. м общей площади).
	Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий объекты торговли, бытового обслуживания населения.
	Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объ- ектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:
Б.	Условно разрешенные виды использования
	Многоквартирные жилые дома 4-7 этажей по проекту планировки в качестве архитектурного акцента.
	Гостиницы.
	Общешития.
	Школы-интернаты.
	Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой.
	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты).
	Музеи, выставочные залы.
	Специализированные медицинские центры.
	Автостоянки открытого типа индивидуального легкового авто- транспорта до 100 машиномест.
	Отдельно стоящие гаражи для временного хранения индивиду- альных легковых автомобилей.
	ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке.
	Бани, сауны, хিমчистки, парикмахерские, прачечные.
	Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.
	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использова- ния

- Гаражи или крытая стоянка/стоянка открытого типа в пределах личного земельного участка без нарушения принципов добрососедства.
- Сады, огороды.
- Водоемы, водозаборы.
- Ограждение земельного участка (забор).
- Объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы).
- Площадки для сбора мусора.
- Стоянки легковых автомобилей.
- Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их раз- мещение, в том числе:
 - распределительные пункты и подстанции, трансформа- торные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;
 - наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
 - повысительные водопроводные насосные станции, водо- напорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
 - очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
 - канализационные насосные станции;
 - наземные сооружения канализационных сетей (павильо- нов шахт, скважин);
 - газораспределительные пункты;
 - иные объекты.

№	Предельные параметры объектов капитального строительства		
Предельные размеры земельных участков			
	Минимальный размер	м²	600
	Максимальный размер	м²	-
	Параметры магистральных улиц (поперечный про- филь улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историче- скими особенностями территории	м	-
	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии: – в районах существующей застройки в соответствии со сложившейся линией застройки; – в районах новой застройки	м	5
	Минимальное расстояние между длинными сторона- ми жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
	Минимальное расстояние между длинными сторона- ми жилых зданий высотой 2-3 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	10,5+п
	Минимальная глубина заднего двора	м	7,5
	Минимальная ширина бокового двора	м	4
	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
	Максимальная высота здания	м	9
	Коэффициент использования территории		не более 0,94
	Минимальный размер земельного участка	кв. м	*

1.3. ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗА- СТРОЙКИ (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ 5-17 ЭТАЖЕЙ С ОБЪЕКТАМИ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Ж-3)

– зона размещения комплексной жилой застройки домами смешанного типа (среднеэтажных и многоэтажных много- квартирных жилых домов от 5 до 17 этажей).

Основные и условно разрешенные виды использования зе- мельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Органы общественного и местного самоуправления и некоммер- ческих организаций, связанные с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.)
	Многоквартирный жилой дом (жилые дома)
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования.
	Объекты среднего и высшего профессионального образования.
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты социального обеспечения
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов
	Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, худо- жественные, хореографические школы и студии, дома творчества, музеи, выставочные залы)
	Финансово-кредитные объекты, объекты страхования, объекты пенсионного обеспечения
	Крытые и открытые спортивные комплексы (физкультурно- оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при кол-ве мест до 1 тысячи
	Объекты связи
	Объекты обслуживания (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, бизнес-центры)
	Объекты досуга и развлечения (клубы, дискотеки, залы компью- тер- ных игр)
	Сады, скверы, бульвары
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Гаражи для автотранспорта инвалидов
Б	Условно разрешенные виды использования
	Комплексы аттракционов
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению
	Религиозные объекты
	Объекты науки – объекты, предназначенные для научной деятельности
	Офисы
	Гостиницы, общешития
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Агентства по обслуживанию пассажиров

Вспомогательные виды разрешенного использования

- гаражи (встроенные в жилые дома, пристроенные к жилым домам, отдельно стоящие одноэтажные);
 - паркинги (встроенные, пристроенные, одноэтажные или подземные);
 - места парковки легковых автомобилей;
 - объекты благоустройства;
 - объекты наружной рекламы и информации;
 - озелененные территории.
- Предельные параметры земельных участков:**
Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавлива- ется, максимальная – до 2 га.
Минимальные отступы от границ земельных участков, при условии обеспечения нормативной инсоляции:
 - стен зданий без окон – в соответствии с техническими регламентами,
 - стен зданий с окнами – 10 метров.Для объектов общественного назначения процент застроен- ности участка – не более 50%, процент озеленения участка – не менее 10%.
Максимальный класс вредности (по классификации Сан- ПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).
- Предельные параметры объектов капитального строи- тельства:**
Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не ука- зано на схеме границ действия градостроительных регламентов

в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента устанавливается в документации по планировке территории.

Земельные участки объектов общественно-делового назна- чения или многоквартирных жилых домов могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (за- бор) – 2,0 м. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Россий- ской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется сово- купностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

1.4. ЗОНА КОМПЛЕКСНОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗА- СТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ С ОБЪЕКТАМИ ПОВЫШЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ 17 И ВЫШЕ (Ж-4)

– комплексная застройка домами повышенной этажности включая высотные вставки для создания выразительных акцен- тов в планировочных узлах.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	Многоквартирный жилой дом (жилые дома) высокой этажности
	Объекты жилищно-эксплуатационных служб
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Объекты социального обеспечения
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объектов бытового обслуживания
	Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художе- ственные, хореографические школы и студии, дома творчества, музеи, выставочные залы).
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты органов общественного самоуправления и некоммер- ческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.)
	Финансово-кредитные объекты, объекты страхования, объекты пенсионного обеспечения
	Объекты связи
	Сады, скверы, парки, бульвары
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи.
	Гаражи для автотранспорта инвалидов
Б.	Условно разрешенные виды использования
	Многоквартирный жилой дом (жилые дома) средней этажности
	Объекты среднего и высшего профессионального образования
	Религиозные объекты
	Гостиницы
	Офисы
	Объекты обслуживания (нотариальные конторы, ломбарды, юридиче- ские консультации, агентства недвижимости, туристические агентства)
	Объекты досуга и развлечения (клубы, дискотеки, залы компью- тер- ных игр)
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Крытые и открытые спортивные комплексы (физкультурно- оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей

Вспомогательные виды разрешенного использования

- гаражи (встроенные в жилые дома, пристроенные к жилым домам, отдельно стоящие одноэтажные);
- паркинги (встроенные, пристроенные, одноэтажные или подземные);
- места парковки легковых автомобилей;
- объекты благоустройства;
- объекты наружной рекламы и информации;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка под среднеэтажную жилую застройку настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы застройки от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регла- ментами и нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строитель- ства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – фоновая застройка не выше 17 этажей с высотными акцентами не выше 25 этажей для создания выразительного силуэта застройки;
 - максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, мно- гозэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельного участка – 3000 кв. м.
- Земельные участки группы многоквартирных жилых домов или отдельных многоквартирных жилых домов могут быть ого- рожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2,0 м. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

При формировании земельных участков **многоквартирных** жи- лых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Россий- ской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется сово- купностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 3. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ОД)

– Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многэтажные гаражи.

3.1. ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ – (ОД-1)

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться объекты жилого назначения – жилые дома, общежития и объекты обслуживания, связанные с проживанием населения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты среднего и высшего профессионального образования
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты социального обеспечения
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Объекты культуры и искусства связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, музеи, выставочные залы)
	Объекты науки – объекты, предназначенные для научной деятельности
Б	Гостиницы
	Общежития
	Офисы
	Сады, скверы, бульвары
	Стоянки общественного транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
	Условно разрешенные виды использования
	Объекты связи
	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры, офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов)
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению
	Многоквартирные жилые дома
	Агентства по обслуживанию пассажиров
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Гаражи для автотранспорта инвалидов

Вспомогательные виды разрешенного использования

- места парковки легковых автомобилей;
- гаражи;
- объекты благоустройства;
- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, максимальная – до 5 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков, при условии обеспечения нормативной инсоляции:

- стен зданий без окон – в соответствии с техническими регламентами;
- стен зданий с окнами – 10 метров.

Для объектов общественного назначения процент застроенности участка – не более 50%, процент озеленения участка – не менее 10%.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в документации по планировке территории.

Земельные участки объектов общественно-делового назначения или многоквартирных жилых домов могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2,0 м. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

3.3. ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ОБЪЕКТОВ (ОД-2)

Специализация зоны определяется преобладающей застройкой общественного назначения. Профиль специализации

определяется преобладающей функцией – не менее 80% преобладающей функции от общей площади застройки зоны.

При формировании специализированных общественно-деловых зон доля участков землепользования объектов, определяющих специализацию зоны, должна составлять не менее 25% от территории зоны.

– ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ – (ОД-2-1)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению
	Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов
	Больничные учреждения со специальными требованиями к размещению (типа инфекционных и т.п.)
	Санатории, пансионаты, профилактории
	Объекты социального обеспечения
	Сады, скверы, бульвары
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Религиозные объекты
	Объекты связи
	Открытые объекты физической культуры и спорта
	Объекты пенсионного обеспечения
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Гаражи для автотранспорта инвалидов
	Стоянки общественного транспорта (ведомственного транспорта)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- места парковки легковых автомобилей;
- объекты благоустройства;
- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории). Минимальные отступы от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами СП 4213330.2011.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

– ЗОНА ОБЪЕКТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ – (ОД-2-2)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Объекты среднего и высшего профессионального образования
	Объекты науки
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Объекты культуры и искусства, не связанные с проживанием населения, кроме специализированных садов и парков
	Сады, скверы, бульвары
Б	Условно разрешенные виды использования
	Гостиницы, общежития
	Объекты социального обеспечения
	Финансово-кредитные объекты
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Гаражи для автотранспорта инвалидов
	Стоянки общественного транспорта (ведомственного транспорта)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты благоустройства;
- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке терри-

тории). Минимальные отступы от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами СП 4213330.2011.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П)

– предназначены для размещения промышленных и производственных объектов, коммунально-складских предприятий, жилищно-коммунальных объектов, деятельность которых связана с низким уровнем шума и загрязнения окружающей среды, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

В границах зоны допускается размещение объектов общественного делового назначения, связанных с обслуживанием объектов производственной зоны.

4.1. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (П-1)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ пп	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Промышленные объекты
	Производственно-лабораторные корпуса
	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий
	Объекты науки – объекты, предназначенные для научной деятельности
	Сады, скверы
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты складского назначения
	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
	Строительные базы, магазины стройматериалов
	Объекты среднего и высшего профессионального образования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры, офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов)
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Религиозные объекты
	Объекты связи
	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей
	Стоянки общественного транспорта (ведомственного транспорта)
	Стоянки с гаражами боксового типа

Вспомогательные виды разрешенного использования

- помещения и сооружения для администрации и охраны;
- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- объекты благоустройства;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами СП 4213330.2011.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

4.2. ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (П-2).

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты складского назначения
	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
	Строительные базы, магазины стройматериалов
	Объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций
	Объекты противопожарной охраны
	Объекты внутригородского транспорта
	Объекты внешнего автомобильного транспорта
	Объекты трубопроводного транспорта
	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей
	Многоэтажные и подземные гаражи
	Стоянки общественного транспорта (ведомственного транспорта)
	Стоянки с гаражами боксового типа
	Стоянки внешнего грузового транспорта
	Сады, скверы
Б	Условно разрешенные виды использования
	Промышленные объекты
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры, офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов)
	Объекты оптовой торговли
	Гостиницы
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Объекты охраны общественного порядка
	Ветеринарные поликлиники, станции и питомники для бездомных животных
	Религиозные объекты
	Объекты связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- помещения и сооружения для администрации и охраны;
- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- объекты благоустройства;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами СП 4213330.2011.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – IV, V.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И) – предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

5.1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И-1)

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты транспорта (пассажирского и грузового)
	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
	Объекты трубопроводного транспорта
	Автобусные и железнодорожные станции, транспортно-пересадочные узлы
	Многоэтажные и подземные гаражи
	Электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты
	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины
	Регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения
	Канализационные насосные станции
	Газораспределительные пункты

№ п/п	Наименование вида использования
	Объекты связи
	Мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции
	Объекты жилищно-коммунального назначения
	Снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты трубопроводного транспорта
	Объекты складского назначения
	Объекты охраны общественного порядка
	Многоэтажные и подземные гаражи
	Стоянки с гаражами боксового типа

Вспомогательные виды разрешенного использования

- помещения и сооружения для охраны;
- ограждения;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами СП 4213330.2011.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 6. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)

6.1. ЗОНА ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ (Р-1)

Зона лесов и лесопарков предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории, если иное не определено законодательством.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения, воспроизводства лесов и лесопарков и осуществления различных видов деятельности в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации. В зоне запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации.

Хозяйственная деятельность на территориях, занятых лесами, осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства.

Основные виды разрешенного использования

1. Лесные массивы (деревья, кустарники, прочее озеленение с запретом проведения сплошных рубок).
2. Отдых и туризм граждан.
3. Иные объекты в соответствии с лесохозяйственным регламентом.

Условно разрешенные виды использования

1. Линии электропередач, линии связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами.
2. Объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы).
3. Объекты лесной инфраструктуры.
4. Рекреационная деятельность в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности в соответствии с законодательством.

6.2. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ (Р-2)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Зеленые насаждения санитарно-защитных зон, технических зон (инженерных коммуникаций – газопроводов, водоводов, ЛЭП и т.п.), придорожных полос
Б	Условно разрешенные виды использования
	Открытые объекты физической культуры и спорта для работающих на объекте, от которого установлена СЗЗ
	Объекты трубопроводного транспорта
	Индивидуальные гаражи, гаражи боксового типа
	Приобъектные и временные парковки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- ограждения;
- объекты благоустройства.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – не более 2 этажей.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка

настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регламентами.

Минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6.3. ЗОНА СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ (Р-3)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи
	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи
	Открытые объекты физической культуры и спорта
	Оздоровительные учреждения
	Базы отдыха, яхтклубы
	Пляжи
	Парки, специальные парки
	Сады, скверы, бульвары
	Комплексы аттракционов, луна-парков
	Объекты досуга и развлечения (клубы, дискотеки, залы компьютерных игр)
	Административные здания
	Приобъектные стоянки легкового и общественного транспорта
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты охраны общественного порядка
	Гостиничные комплексы для проживания спортивных делегаций
	Объекты торговли и общественного питания
	Религиозные объекты
	Объекты обслуживанием (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- объекты благоустройства;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – не более 4 этажей.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регламентами.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Минимальное количество мест для временных парковок автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V (кроме открытых объектов физической культуры и спорта).

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6.4. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ (Р-4)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Зеленые насаждения санитарно-защитных зон, технических зон (инженерных коммуникаций – газопроводов, водоводов, ЛЭП и т.п.), придорожных полос
	Объекты придорожного сервиса (кафе, автозаправочные станции, мойки, ремонт транспортных средств), объекты инженерной, коммунальной и социальной инфраструктуры
	Автостоянки
Б	Условно разрешенные виды использования
	Открытые объекты физической культуры и спорта для работающих на объекте, от которого установлена СЗЗ
	Склады
	Объекты трубопроводного транспорта
	Торговля сопутствующими товарами

Вспомогательные виды разрешенного использования

- ограждения;
 - объекты наружной рекламы и информации;
 - объекты благоустройства;
 - озелененные территории.
- Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка в соответствии с проектом планировки.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регламентами.

Минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 7. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)

7.1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ-1)

Зона размещения объектов сельскохозяйственного использования – с/х угодья.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, с/х угодья
	Сады, скверы
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Теплицы, садовые центры, питомники, оранжереи и пр.
	Складские объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- объекты благоустройства;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий не устанавливаются.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

7.2. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА (СХ-2)

Зона размещения объектов сельскохозяйственного использования – теплицы, садовые центры, питомники.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты сельскохозяйственного назначения, с/х угодья, теплицы, садовые центры, питомники, оранжереи и пр.
	Объекты сельскохозяйственного производства
	Сады, скверы
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Складские объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- ограждения;
- объекты наружной рекламы и информации;
- объекты благоустройства;
- озелененные территории.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий не устанавливаются.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

7.3. ЗОНА ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (СХ-3)

Зона размещения объектов сельскохозяйственного использования – дачные участки.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Индивидуальные жилые дома для сезонного проживания
	Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания (не более 350 кв. м общей площади).
	Сады, огороды
	Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административные объекты, не связанные с проживанием населения
	Детские площадки с элементами озеленения.
	Площадки для отдыха с элементами озеленения.
	Площадки для выгула собак с элементами озеленения.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.) без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- хозяйственная постройка (летние гостевые домики, баня надворный туалет, оранжерея, сооружение для содержания мелких домашних животных и птицы, теплица);
- гаражи или крытая стоянка/стоянка открытого типа в пределах личного земельного участка без нарушения принципов добрососедства;
- хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
- водоемы, водозаборы;
- ограждение земельного участка (забор);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);
- трансформаторные подстанции и наземные сооружения линий электропередач;
- иные объекты.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий не устанавливаются.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 8. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С)

8.1. ЗОНА КЛАДБИЦ (С-1)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Кладбища
	Объекты санитарно-экологического назначения
	Объекты пожарной безопасности
Б	Условно разрешенные виды использования
	Колумбарии
	Религиозные объекты
	Административно-хозяйственные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- бюро похоронного обслуживания;
- объекты торговли (цветы, похоронные принадлежности);
- объекты охраны общественного порядка;
- стоянки автомобильного транспорта;
- культовые объекты;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 3 этажа.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 12 метров.

Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регламентами.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Минимальное количество мест для временных парковок автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

8.2. ЗОНА ВОЕННЫХ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ (С-2)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А	Основные виды использования
	Военные объекты
	Складские объекты
	Объекты связи
	Объекты специального назначения
	Сады, скверы, бульвары
	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
	Стоянки с гаражами боксового типа
	Многоэтажные и подземные гаражи
	Стоянки транспорта (ведомственного транспорта)
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению
	Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения

Вспомогательные виды разрешенного использования

– настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регламентами.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

РАЗДЕЛ 9. ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ (К)

9.1. ЗОНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (К-1)

Землями историко-культурного назначения признаются земли, на которых располагаются памятники истории и культуры, достопримечательные места, в том числе объявленные запоедными, национальными парками, историко-культурными заповедниками, а также занятые учреждениями культуры и с которыми связано существование традиционных народных художественных промыслов, ремесел и иного прикладного искусства. Такие земли используется в особом режиме, устанавливаемом законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

Изъятие земель историко-культурного назначения для нужд, противоречащих их основному назначению, не допускается, как не допускается любая деятельность на них, не соответствующая установленному режиму. В соответствии с законодательством Российской Федерации отдельные земли историко-культурного назначения могут быть полностью изъяты из хозяйственного использования, включая земли, на которых располагаются историко-культурные объекты, подлежащие исследованию и консервации.

Порядок использования земель данной категории, как и определение их границ, изъятия из хозяйственного использования, особенностей распоряжения и форм охраны определяются особым законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

**Глава 4.
Ограничения использования земельных
участков и объектов капитального
строительства на территории
с неустановленными градостроительными
регламентами, на территориях,
на которые градостроительные регламенты
не распространяются**

**Раздел 1.
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ЗОН ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории городского округа Балашиха, утверждаемыми законом Московской области.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Раздел 2.
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСОБО
ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ, ТЕРРИТОРИЯХ
ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории устанавливаются в целях охраны объектов природного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории определяется режимами использования земель в границах зон особо охраняемых территорий, расположенных на территории городского округа Балашиха, утверждаемыми законом Московской области.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- к функциональному назначению участков застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Раздел 3.
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ
ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

1. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Балашиха.

2. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

2.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

2.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно – бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

2.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

2.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения, подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) Не допускается:

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

2) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

2.2. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**Раздел 4.
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ТЕРРИТОРИИ ВОДООХРАННЫХ ЗОН**

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиливания указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

а) использование сточных вод для удобрения почв;

б) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

в) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

а) распашка земель;

б) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

**Раздел 5.
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНЫХ, ЗАЩИТНЫХ
И САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН**

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научные исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

главный редактор:
**Татьяна Николаевна
ТЮЛЮКИНА.**
ответственный секретарь:
Елена ИЛЬИНА.
дизайн, верстка:
**Валерий ПОЛОШОВЕЦ,
Юрий НЕВЗОРОВ.**
ФОТО: **Ирина ЗУБАРЕВА.**
НАБОР: **Вера РОМАНОВА.**
КОРРЕКТУРА: **Ольга ОРЛОВА,
Михаил МАЛКОВ.**

СОСТАВ
НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО
СОВЕТА:
**Л.А. Проданчук,
В.Э. Маляренко,
И.В. Бобрышев,
В.М. Шаронова,
Л.Н. Покрасова,
К.Н. Губарева,
И.А. Карабанова.**

Общественно-политическая газета «ФАКТ»
городского округа Балашиха.
Издаётся с 22 апреля 1931 года.
Учредители: Администрация городского округа Балашиха и Государственное автономное учреждение Московской области «Балашихинское информационное агентство Московской области». Зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Москве и Московской области 09 февраля 2012 года.
Регистрационное свидетельство
ПИ № ТУ50-1230.

АДРЕС РЕДАКЦИИ И ИЗДАТЕЛЯ:
143900, Московская область, г. Балашиха,
ул. Советская, 15.
ТЕЛЕФОН/ФАКС: 8-495-529-47-85,
e-mail: GAZETAFAKT@YANDEX.RU
www.mosoblonline.ru (раздел «Пресса»)
ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ: 8-495-529-57-98,
8-495-529-67-71.
ОТДЕЛ РАДИОВЕЩАНИЯ: 8-495-529-81-90.
Редакция не рецензирует и не возвращает
не заказанные ею материалы. Автор несёт перед
редакцией ответственность за точность приведённой
информации об. За содержание объявлений
ответственность несёт рекламодатель. Материалы,
помеченные знаком (R), печатаются на правах рекламы.

Подписной индекс 24429.
Тираж 9000.
Печатается
в Волоколамской типографии,
филиале ОАО «ПФОП».
Адрес: 143600, Моск. обл.,
г. Волоколамск, ул. Парковая, д. 9.
Газета выходит 2 раза в неделю.
Срок подписания в печать - 15.00.
Номер подписан 21.12.2012 г. в 15.00.
№98 (11933), 24 декабря 2012 года.
5 п.л. Цена свободная.
Заказ № 5118.

ISSN 2072-7895
1 2 0 9 8
9 772072 789008