

Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области



Государственное бюджетное учреждение Московской области  
**«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**  
ГБУ МО «АПУ Московской области»

---

107996, Москва, ул. Кузнецкий мост, дом 21/5 , тел: 8-495-626-03-98, факс: 8-495-626-09-15 e-mail:apumo.ru

## ПРОЕКТ

### ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**части территории городского поселения Люберцы  
Люберецкого муниципального района Московской области  
в части земельного участка площадью 149,6 га, расположенного по адресу:  
Московская область, Люберецкий район, северо-восточная часть г. Люберцы**

Генеральный директор  
Зам.генерального директора

Д.Ю.Рябов  
Т.И. Сакаль

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| Архив. № подл | Подпись и дата | Взамен. инв. № |
|               |                |                |

2015

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

**Авторский коллектив**

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Генеральный директор                  | Д.Ю.Рябов    |
| Зам.генерального директора            | Т.И.Сакаль   |
| Начальник филиала «Павлово-Посадский» | И.В.Шалонина |
| Инженер                               | О.А. Зими́на |

Проект выполнен при участии специалистов Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области, специалистов АПУ Московской области

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

|  |      |
|--|------|
| СОДЕРЖАНИЕ:  | стр. |
| ВВЕДЕНИЕ   | 5    |
| Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И<br>ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ  | 6    |
| Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ   | 6    |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах  | 6    |
| Статья 2. Назначение настоящих Правил  | 11   |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке   | 12   |
| Статья 4. Действие настоящих Правил во времени   | 12   |
| Статья 5. Регулирование землепользования и застройки   | 13   |
| Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО<br>ПОСЕЛЕНИЯ ЛЮБЕРЦЫ ЛЮБЕРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА В ЧАСТИ<br>ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА площадью 149,6 га | 13   |
| Статья 6. Общие положения  | 13   |
| Статья 7. Виды прав на землю   | 14   |
| Статья 8. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или<br>муниципальной собственности  | 14   |
| Статья 9. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и<br>арендаторов земельных участков при использовании земельных участков             | 14   |
| Статья 10. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся<br>собственниками земельных участков, по использованию земельных участков                     | 15   |
| Статья 11. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд   | 15   |
| Статья 12. Особенности резервирования земель для государственных и муниципальных нужд  | 16   |
| Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ<br>ЛЮБЕРЦЫ ЛЮБЕРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО<br>УЧАСТКА площадью 149,6 га        | 17   |
| Статья 13. Порядок установления и виды территориальных зон   | 17   |
| Статья 14. Градостроительные регламенты  | 18   |
| Статья 15. Состав градостроительных регламентов  | 19   |
| Статья 16. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в<br>соответствии с градостроительными регламентами                                      | 20   |
| Статья 17. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и<br>объектов капитального строительства на другой вид использования                | 21   |
| Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования<br>земельного участка или объекта капитального строительства                         | 22   |
| Статья 19. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции<br>объектов капитального строительства  | 24   |

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

|   |    |
|---|----|
| Статья 20. Проектная документация   | 25 |
| Статья 21. Разрешение на строительство  | 27 |
| Статья 22. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства  | 28 |
| Статья 23. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию  | 29 |
| Глава 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  | 30 |
| Статья 24. Назначение и виды документации по планировке территории  | 30 |
| Статья 25. Подготовки документации по планировке части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га   | 35 |
| Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЮБЕРЦЫ ЛЮБЕРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА площадью 149,6 га  | 37 |
| Статья 26. Общие положения  | 37 |
| Статья 27. Назначение публичных слушаний  | 38 |
| Статья 28. Организация и проведение публичных слушаний  | 38 |
| Глава 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА   | 39 |
| Статья 29. Основания для внесения изменений в Правила   | 39 |
| Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила   | 39 |
| Глава 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ  | 40 |
| Статья 31. Ответственность за нарушение настоящих Правил  | 40 |
| ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  | 40 |
| Статья 32. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га.   | 40 |
| ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ   | 41 |
| Глава 8. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА   | 41 |
| Глава 9. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  | 42 |
| Статья 33. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га.   | 42 |
| Глава 10. 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 | 42 |
| Статья 34. ЖИЛАЯ ЗОНА:  | 42 |
| Многоэтажная жилая застройка. Градостроительные регламенты  |    |
| Статья 35. ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛАЯ ЗОНА:  | 45 |
| Градостроительные регламенты.   |    |

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

|  |    |
|--|----|
| Статья 36. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА:  | 47 |
| Градостроительные регламенты.  |    |
| Статья 37. КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА:  | 49 |
| Градостроительные регламенты   |    |
| Статья 38. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:   | 50 |
| Градостроительные регламенты.  |    |
| Статья 39. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:   | 51 |
| Градостроительные регламенты.  |    |
| Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов<br>капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями<br>использования территорий | 53 |

### ВВЕДЕНИЕ

1. Настоящие правила землепользования и застройки части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га (далее по тексту «Правила») являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с Законом Московской области № 106/ 2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Уставом городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области (далее – городское поселение Люберцы), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения Люберцы, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

3. Границы части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га, на которую распространяется действие настоящих Правил, указаны на карте градостроительного зонирования (являющейся частью настоящих Правил) и сформированы с учётом границ существующих земельных участков (образованных при разделе земельного участка и поставленных на кадастровый учёт. Координаты границ части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,2576 га, совпадают с ранее установленными координатами границ.

4. Границы территориальных зон, в отношении которых настоящими Правилами устанавливаются градостроительные регламенты, обозначены на карте градостроительного зонирования (являющейся частью настоящих Правил). Границы территориальных зон

сформированы с учётом границ существующих земельных участков (поставленных на кадастровый учет).

## ЧАСТЬ I.

### ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

#### Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия, а также понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и других федеральных законов, связанные с правилами землепользования и застройки:

1) **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

2) **градостроительные отношения** – отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции;

3) **земельные отношения** – отношения по использованию и охране земель;

4) **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

5) **правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который разрабатывается в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планировки территорий муниципальных образований, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) **территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

7) **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;

8) **разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента;

9) **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительного регламента, которые могут самостоятельно выбираться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов;

10) **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительного регламента, осуществление которых возможно при условии соблюдения требований технических регламентов и получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил;

11) **вспомогательные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительного регламента, которые допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними, и могут самостоятельно выбираться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов;

12) **зоны с особыми условиями использования территории** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны, связанные с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны прибрежных защитных полос, зоны шумового воздействия от авиационного транспорта, отображенные на картах зон с особыми условиями использования территорий городского поселения Люберцы;

13) **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, в котором указывается информация, установленная Градостроительным кодексом Российской Федерации, и который входит в состав документов, необходимых для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

15) **территории общего пользования** – не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

16) **благоустройство территории** – комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории;

17) **проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

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

19) **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

20) **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);

21) **элементы планировочной структуры** – кварталы, микрорайоны, иные элементы, границами которых являются красные линии, установленные в проекте планировки территории;

22) **квартал** – часть района, ограниченная магистральными улицами, улицами, пешеходными аллеями, естественными и искусственными рубежами;

23) **жилой район** – жилая территория (часть жилой территории) населенного пункта, ограниченная магистральными улицами, естественными и искусственными рубежами, на которой



Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

размещаются жилые дома, объекты социального, коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объекты здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения;

24) **коэффициент застройки земельного участка** (при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами), квартала, жилого района – отношение территории земельного участка, квартала, жилого района к территории, застроенной жилыми домами, выраженное в процентах;

25) **коэффициент застройки жилого квартала** – отношение площади территории, застроенной жилыми домами (суммарной площади горизонтальных сечений жилых домов на уровне цоколя, включая выступающие части), к площади территории жилого квартала, выраженное в процентах;

26) **многоквартирный дом** (многоквартирный жилой дом) – жилое здание с числом квартир две и более, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, на котором размещен жилой дом, либо в помещения общего пользования в таком здании. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

27) **коэффициент застройки земельного участка** - при застройке земельных участков жилыми домами, квартала, жилого района - отношение территории, застроенной жилыми домами, к территории земельного участка, квартала, жилого района, выраженное в процентах;

28) **процент застройки участка** - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

29) **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

30) **часть объекта капитального строительства** – помещения (встроенные, пристроенные) объекта капитального строительства, в том числе объекты недвижимого имущества, входящие в состав многоквартирного жилого дома;

31) **помещение** – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

32) **строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

33) **высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

34) **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;

35) **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;

36) **земельные участки как объекты градостроительной деятельности** - часть поверхности земли, границы которой установлены в соответствии с законодательством, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

37) **межевой план** – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;

38) **кадастровый паспорт объекта недвижимости** – выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения об объекте недвижимости;

39) **правообладатели земельных участков** – физические и юридические лица, имеющие в собственности земельные участки, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды (субаренды);

40) **правообладатели объектов капитального строительства** – физические и юридические лица, имеющие в собственности объекты капитального строительства, владеющие и пользующиеся объектами капитального строительства на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования, аренды (субаренды);

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

42) **парковка (парковочное место)** – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

43) **этаж надземный** – этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

44) **этаж подвальный** – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

45) **этаж цокольный** – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

46) **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;

47) **этажность здания** – число всех надземных этажей, кроме технического, в том числе мансардный и цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

2. Помимо понятий, перечисленных в п. 1 настоящей статьи, в Правилах используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, других федеральных законов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, связанных с регулированием землепользования и застройки.

## Статья 2. Назначение настоящих Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды; защиты прав граждан, обеспечения соблюдения прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки устанавливают обязательные требования для всех субъектов градостроительных отношений при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства на данной территории.

2. Настоящие Правила включают в себя:

2.1. Часть I Правил - Порядок применения Правил и внесения в них изменений;

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

2.2. Часть II Правил - Карту градостроительного зонирования;

2.3. Часть III Правил – Градостроительные регламенты.

3. При осуществлении градостроительной деятельности на территории городского поселения Люберцы наряду с настоящими Правилами применяются технические регламенты, региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования, а также иные муниципальные правовые акты в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность, земельные отношения на данной территории.

### Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются общедоступными для всех субъектов градостроительных отношений.

2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в печатном органе муниципального образования городское поселение Люберцы «Люберецкая газета» и размещению на официальном сайте администрации муниципального образования городское поселение Люберцы.

3. По обращениям физических и юридических лиц администрация городского поселения Люберцы обеспечивает предоставление сведений о градостроительных регламентах, фрагментов картографических материалов, входящих в состав настоящих Правил, характеризующих условия землепользования и застройки.

### Статья 4. Действие настоящих Правил во времени

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникающим при планировке территории, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, и иным отношениям по вопросам землепользования и застройки, возникшим после вступления их в силу.

К указанным отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу.

2. Принятые до вступления в силу настоящих Правил, муниципальные правовые акты городского поселения Люберцы по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, образованные и созданные соответственно в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, установленных пунктом 1 статьи 16 настоящих Правил.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые не соответствуют настоящим Правилам, осуществляется в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

4. Градостроительные планы земельных участков, проектная документация, подготовленная в соответствии с градостроительными планами земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Статья 5. Регулирование землепользования и застройки

1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, регулирование градостроительной деятельности и земельных отношений и застройки части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

2. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, органы местного самоуправления Люберецкого муниципального района участвуют в регулировании землепользования и застройки части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га в соответствии с Законом Московской области № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. N 1182/51 "Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области", настоящими Правилами.

**Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЮБЕРЦЫ ЛЮБЕРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
РАЙОНА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 149,6 ГА**

Статья 6. Общие положения

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется компетентными государственными органами, обладающими правом распоряжения соответствующих земельных участков в пределах компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области от 7 июня 1996 года 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области (с

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

изменениями на 25 декабря 2014 года), законом Московской области от 23 декабря 2014 года № 178/2014-ОЗ.

Распоряжение земельными участками, находящимися в частной собственности, осуществляется собственниками данных земельных участков.

Статья 7. Виды прав на землю

1. В соответствии с действующим законодательством правами на землю на территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области являются:

- право собственности;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- аренда;
- безвозмездное срочное пользование.

2. Приобретение прав на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами.

Статья 8. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности определяется действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 9. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков

1. Собственники земельных участков имеют право:

- возводить объекты капитального строительства в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

2. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, осуществляют свои права в соответствии с действующим законодательством РФ.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

Статья 10. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся  
собственниками земельных участков, по использованию земельных участков

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и видом разрешенного использования способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, в том числе меры пожарной безопасности;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- содержать прилегающую к используемому земельному участку территорию общего пользования в надлежащем санитарном состоянии;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, законами Московской области и муниципальными правовыми актами городского поселения Люберцы.

Статья 11. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, производится в случаях и по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и законами Московской области.

2. Принудительное изъятие для муниципальных нужд земельного участка у собственника может быть проведено при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

3. Выкуп земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, определение выкупной цены земельного участка, прекращение прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, а также соблюдение прав собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учётом разработки и реализации местных программ использования и охраны земель.

## Статья 12. Особенности резервирования земель для государственных и муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством и законами Московской области, в том числе с учетом положений законов Московской области о перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области, органами государственной власти Московской области и о наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области.

2. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

3. Решение о резервировании земель принимается на основании следующих документов:

- а) документация по планировке территории;
- б) документы территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;
- в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

- а) цели и сроки резервирования земель;
- б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель. Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

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

7. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации городского поселения Люберцы. Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.



Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

8. Администрация городского поселения Люберцы направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

9. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, администрация городского поселения Люберцы в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящей статьи направляет обращение в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

**Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ ЛЮБЕРЦЫ ЛЮБЕРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА В ЧАСТИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 149,6 ГА**

Статья 13. Порядок установления и виды территориальных зон

1. Границы территориальных зон установлены на карте градостроительного зонирования.
2. Границы территориальных зон установлены с учетом:
  - возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
  - функциональных зон и параметров их планируемого развития;

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

- проекта генерального плана городского поселения Люберцы и существующего землепользования;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Границы территориальных зон установлены по границам существующих (поставленных на кадастровый учет) земельных участков, перечень которых приведен на карте градостроительного зонирования;

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

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

7. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

8. Виды территориальных зон, установленные на карте градостроительного зонирования, выделены с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### Статья 14. Градостроительные регламенты

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительный регламент распространяется также на части объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- видов территориальных зон;

- требований охраны природных объектов.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (их частей) независимо от форм собственности и иных прав на такие объекты недвижимого имущества, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, органами государственной власти, органами местного самоуправления при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства (их частей) и иных действий, связанных с

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

градостроительной деятельностью и земельными отношениями на территории городского поселения Люберцы.

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

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области в части земельного участка площадью 149,6 га.

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

6. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 15. Состав градостроительных регламентов

1. Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства (их частей), расположенных в границах соответствующей территориальной зоны, установленной на карте градостроительного зонирования части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные, условно разрешенные, вспомогательные);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

Применительно к каждой территориальной зоне могут устанавливаться указанные в настоящем подпункте размеры и параметры, их сочетания.

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

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

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

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

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил.

8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 16. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, расположенные в границах территории действия настоящих Правил не соответствуют установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом;
- их размеры и параметры не соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) значениям, установленным градостроительным регламентом;
- виды их использования, размеры и параметры не соответствуют ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, могут использоваться без установления срока приведения их в

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

5. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков или объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов в соответствии с федеральными законами.

Статья 17. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных  
участков и объектов капитального строительства на другой вид использования

1. При изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такие виды разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные в составе градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без проведения реконструкции объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Арендатор земельного участка и объекта капитального строительства не вправе самостоятельно изменять вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

5. Если при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на любой другой вид разрешенного использования необходимо проведение реконструкции объектов капитального строительства, изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство в соответствии с проектной документацией, подготовленной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Изменение собственниками жилых или нежилых помещений назначения таких помещений на виды разрешенного использования нежилого или жилого назначения, предусмотренные в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, установленного настоящими Правилами, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение в порядке, установленном жилищным законодательством, с учетом требований, предусмотренных настоящей статьей и административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Выдача документа (уведомления) о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение».

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Московской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и нормативными правовыми актами Московской области.

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 г. № 1194/51 разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, предоставляется уполномоченным на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка органом на основании заявления собственника земельного участка при условии внесения физическим или юридическим лицом, являющимся собственником земельного участка, платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с полученным разрешением.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном статьей 28 настоящих Правил.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Органы местного самоуправления направляют сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в органы местного самоуправления свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в средствах массовой информации муниципального образования и размещению на официальном сайте городского поселения Люберцы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования уполномоченным на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка орган осуществляет подготовку разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их заявителю.

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

9. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке, после проведения

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 19. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, заинтересованное в получении Разрешения на отклонение лицо направляет в уполномоченный на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства орган заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении Разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном статьей 28 настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства уполномоченный на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства орган принимает решение на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанное решение заявителю.

6. Данное решение должно содержать параметры отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.



Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

7. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, указанное в пункте 6 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации муниципального образования и размещению на официальном сайте городского поселения Люберцы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении Разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### Статья 20. Проектная документация

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства.

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

3. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

4. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, Проекта планировки территории и проекта межевания территории (на основании технического задания), градостроительного плана земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

6. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации)
- 11) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 12) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 13) иная документация в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

10. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

11. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

12. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

Статья 21. Разрешение на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, разрешение на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения Люберцы выдается уполномоченным органом государственной власти Московской области за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом настоящих Правил;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Московской области.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство, перечень необходимых для получения разрешения на строительство документов определены Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию городского поселения Люберцы сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации.

6. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

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

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

3. Организация строительного производства должна обеспечивать целенаправленность всех организационных, технических и технологических решений на достижение конечного результата – ввода в эксплуатацию объекта с необходимым качеством и в установленные сроки.

4. До начала выполнения строительного-монтажных, в том числе подготовительных, работ на объекте застройщик обязан получить в установленном порядке разрешение на строительство (за исключением случаев, когда выдача разрешения на строительство не требуется).

Выполнение работ без указанного разрешения запрещается.

Объект капитального строительства, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил является самовольной постройкой.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

5. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

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

7. Порядок проведения строительного контроля определены Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

#### Статья 23. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию расположенных на территории городского поселения Люберцы выдается уполномоченным органом государственной власти Московской области за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, перечень необходимых для получения такого разрешения документов определены статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, уполномоченный орган государственной власти Московской области в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечивает проверку наличия и правильности оформления, приложенных к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

документов и выдает заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

4. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, предусмотренных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно сведений и копий документов, указанных в пункте 5 статьи 21 настоящих Правил.

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

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в уполномоченный орган передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка.

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

#### **Глава 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

##### Статья 24. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га (а также земельных участков, которые могут быть образованы путем раздела указанного земельного участка или выдела из него земельных участков) осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, корректировка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры

образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков.

#### 4.1. Проект планировки территории.

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

2) Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 г. № 1197/52 и иными нормативными правовыми актами. Порядок получения разрешения о подготовке документации по планировке территории, порядок согласования и утверждения документации по планировке территории на территории Московской области определён разделами 5 и 6 постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 г. № 1197/52.

3) Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

4) Основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии с указанием точек перелома красных линий;
- б) линии, обозначающие объекты инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе дороги, улицы, проезды, линии связи, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе зон планируемого размещения:
  - объектов транспортной инфраструктуры (в том числе наземного пассажирского транспорта, улично-дорожной сети, транспортно - пересадочных узлов, объектов для хранения автомобилей, а также сооружений внешнего транспорта);
  - объектов инженерной инфраструктуры;
  - объектов социальной инфраструктуры (в том числе объектов здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения, потребительского рынка, культуры, досуга, физической культуры и спорта);
  - объектов жилищного строительства;
  - объектов, производственного, в том числе промышленного назначения;

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

объектов административного и общественно-делового назначения;  
объектов, необходимых для реализации проекта планировки, строительство которых  
требуется осуществить вне границ проекта планировки;

территорий общего пользования, в том числе рекреационного назначения, озеленённых  
территорий общего пользования; культурного и коммунально-бытового назначения, иных  
объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов  
регионального значения, объектов местного значения;

5) текстовые материалы в виде положения о размещении объектов капитального  
строительства с учётом размещения объектов федерального, регионального и местного значения,  
включающие:

характеристики планируемого развития территории, в том числе таблицу, содержащую  
перечень объектов капитального строительства, номер объекта на чертеже планировки  
территории, номер участка, на котором размещается объект, наименование объекта, технико-  
экономические показатели объекта;

характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-  
технического обеспечения;

координатное описание точек перелома красных линий в системе координат МСК 50.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в  
графической форме и пояснительную записку.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории подготавливаются по  
тематическим разделам, их состав и содержанием определяется техническим заданием на  
подготовку документации по планировке территории (далее техническое задание) с учётом цели  
подготовки проекта планировки территории, особенностей состава объектов капитального  
строительства, реконструкции и территорий их размещения.

6) Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме  
содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры; на территории Московской  
области;

- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

- схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта;

- схему границ территорий объектов культурного наследия;

- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

- графические материалы, характеризующие предложения по планировочной организации  
проектируемой территории:

предложения по объёмно-планировочному решению элемента планировочной структуры;

предложения по архитектурному облику элемента планировочной структуры;

схема благоустройства и озеленения проектируемой территории, в том числе  
благоустройство озеленённых территорий общего пользования и придомовых территорий.

7) Пояснительная записка содержит:



Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

описание и обоснование характеристик планируемого развития территории, в том числе характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

описание и обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

предложения по планировочной организации территории, в том числе предложения по сносу, реконструкции, капитальному ремонту, затрагивающему конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности здания, сохранению объектов капитального строительства по объёмам строительства жилья, по участкам для размещения жилых домов первоочередного строительства для начала последовательного переселения жителей из аварийного, ветхого и неподлежащего сохранению жилищного фонда по схеме последовательного переселения жителей, в случае если проект планировки территории выполняется на застроенную территорию, планируемую к развитию и реорганизации;

предложения по развитию транспортного обслуживания территории с указанием на схеме пешеходной доступности станций метрополитена (при наличии) и остановочных пунктов наземного/надземного пассажирского транспорта, предложения по установлению, изменению, отмене красных линий улично-дорожной сети;

предложения по сохранению, развитию и ограничению использования озеленённых территорий общего пользования, предложения по установлению, изменению, отмене границ (красных линий) территорий общего пользования, предложения по сохранению и развитию территорий общего пользования, в том числе территорий рекреационного назначения, озеленённых территорий общего пользования;

предложения по развитию инженерной инфраструктуры, предложения по установлению, отмене границ (красных линий) технических зон инженерных сооружений;

оценку принятых решений на соответствие санитарным правилам и нормам и техническим регламентам; предложения по сохранению, установлению границ санитарно-защитных зон от сохраняемых и проектируемых объектов;

предложения по изменению земельно-имущественных отношений с учётом формируемых участков;

раздел «План реализации проекта планировки территории, содержащий предложения по очередности проекта планировки с учётом мероприятий по его реализации за пределами границ подготовки проекта планировки территории с указанием объектов, предусмотренных государственными программами Московской области и предварительную оценку экономики градостроительного потенциала (в случае проектирования жилой застройки);

предложения по межеванию территории (проектное межевание) - чертёж, на котором отображаются границы земельных участков, зон с особыми условиями использования, зон планируемого размещения объектов;

выполненные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области расчёты и обоснования границ земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства с учётом градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки, с учётом зон размещения и параметров разрешённого

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории, обоснования границ зон публичных сервитутов, обременений и ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Московской области.

Материалы по обоснованию проекта планировки не подлежат утверждению.

8). Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

#### **4.2. Проекты межевания территорий.**

1) Подготовка проекта межевания осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2) Подготовка проекта межевания осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов местного значения.

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

4) Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

5) Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

6) В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков (выполняется, если определено в правовом акте Министерства о подготовке документации по планировке территории).

#### **4.3. Градостроительные планы земельных участков.**

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Подготовка градостроительного плана земельного участка, порядок его утверждения, регистрации и выдачи на территории городского поселения Люберцы устанавливается «Положением о временном порядке подготовки, утверждения и выдачи градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства) в Московской области», утверждённое постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 г № 1198/52.

Статья 25. Подготовки документации по планировке части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га

1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, решение о подготовке документации по планировке территории принимается на основании правового акта Министерства о подготовке документации по планировке территории на основании обращения правообладателя земельного участка или представителя правообладателя земельного участка и представленных документов, перечень которых определён постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52 «О составе, порядке получения, разрешения о подготовке, согласования и утверждения документации по планировке территории в Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям юридических и физических лиц».

Проект технического задания на разработку документации по планировке территории согласовывается с заинтересованными центральными исполнительными органами государственной власти Московской области, перечень которых определяется органами местного самоуправления и правообладателем земельного участка.

Органы местного самоуправления в срок не более 5 дней рассматривают проект технического задания, поступивший из Главного управления, и направляют предложения по градостроительному развитию территории и согласовывают техническое задание.

2. Министерство направляет уведомление о принятом решении о подготовке документации по планировке территории в органы местного самоуправления городского поселения Люберцы, в течение 10 дней со дня принятия решения.

3. Министерство обеспечивает опубликование правового акта о подготовке документации по планировке территории в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти Московской области, в течение 3-х дней со дня принятия такого решения, в том числе на официальном сайте Министерства в сети Интернет.

Министерство осуществляет выдачу заверенной копии правового акта Министерства о подготовке документации по планировке территории и утверждённое техническое задание или решение об отказе в принятии правового акта Министерства о подготовке документации по планировке территории.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

4. Документация по планировке территории в составе, определённом постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52, рассматривается на Межведомственной комиссии Градостроительного совета Московской области, в случае положительного рассмотрения, Главное управление в срок не более 3-х дней направляет копии документов по планировке территории в органы местного самоуправления для рассмотрения документации по планировке территории на публичных слушаниях в соответствии с действующим законодательством порядке.

5. Органы местного самоуправления направляют в Главное управление предложения по реализации проекта планировки территории в срок не более 10 рабочих дней, обеспечивают проведение публичных слушаний в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и официальное опубликование заключения о результатах публичных слушаний

6. Главное управление направляет в Министерство информацию о соблюдении органами местного самоуправления процедуры публичных слушаний, копии заключения, протокола о результатах публичных слушаний, правовых актов, официальных публикаций в средствах информации на официальном сайте городского поселения Люберцы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Министерство рассматривает документацию по планировке территории, проводит оценку экономики градостроительного потенциала территории, готовит итоговое заключение, в том числе по результатам рассмотрения заинтересованными центральными исполнительными органами государственной власти Московской области и органами местного самоуправления о соответствии документации по планировке территории техническому заданию и требованиям законодательства с указанием основных технико-экономических показателей планируемых к размещению объектов.

8. Министерство с учётом рекомендаций Градостроительного совета принимает решение об утверждении документации по планировке территории, обеспечивает выпуск правового акта Министерства об утверждении документации по планировке территории в срок определённый Правительством Московской области, направляет уведомление о принятом решении в органы местного самоуправления городского поселения Люберцы, обеспечивает опубликование правового акта об утверждении документации по планировке территории, в том числе на официальном Министерстве в сети Интернет.

9. Министерство направляет заверенную копию правового акта об утверждении документации по планировке территории в Главное управление для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЮБЕРЦЫ  
ЛЮБЕРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

в части земельного участка площадью 149,6 га, расположенного по адресу: Московская область,  
Люберецкий район, северо-восточная часть г. Люберцы.

Статья 26. Общие положения

1. Основным принципом организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности является учет мнения населения городского поселения Люберцы. Каждый житель городского поселения Люберцы вправе высказать свое мнение по обсуждаемым на публичных слушаниях вопросам градостроительной деятельности, представлять материалы для обоснования своего мнения, письменные предложения и замечания по обсуждаемым вопросам градостроительной деятельности для включения их в протокол публичных слушаний.

Всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Под заинтересованными физическими лицами в Правилах понимаются граждане, имеющие регистрацию по месту жительства на территории городского поселения Люберцы (жители городского поселения Люберцы), либо являющиеся правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения Люберцы. Под заинтересованными юридическими лицами в Правилах понимаются юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения Люберцы.

2. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га.

3. Задачами публичных слушаний являются:

- доведение до населения полной и точной информации о проектах изменений в проекты планировки, в настоящие Правила, документации по планировке территории городского поселения Люберцы, по иным вопросам градостроительной деятельности, выносимым на публичные слушания;

- обсуждение и выяснение мнения заинтересованных лиц по вопросам градостроительной деятельности, выносимым на публичные слушания;

- выявление предложений, замечаний и рекомендаций со стороны заинтересованных лиц по вопросам градостроительной деятельности, выносимым на публичные слушания;

- оценка отношения заинтересованных лиц к рассматриваемым проектам изменений в проект планировки части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га, изменений в Правила, а также иным вопросам градостроительной деятельности, выносимым на публичные слушания;

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

соблюдение прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения Люберцы.

4. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке выносятся:

- Генеральный план;
- проект правил землепользования и застройки;
- проект изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территории городского поселения Люберцы;
- проект изменений в проекты планировки;
- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### Статья 27. Назначение публичных слушаний

1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности назначаются администрацией городского поселения Люберцы путем издания соответствующего постановления и проводятся с учетом особенностей, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, постановление о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в средствах массовой информации муниципального образования и размещению на официальном сайте городского поселения Люберцы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. В постановлении о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности указывается:

- наименование документации по планировке территории, документации в области градостроительной деятельности, выносимой на публичные слушания (далее – предмет публичных слушаний);
- место, дата, время и сроки проведения публичных слушаний;
- порядок принятия предложений от заинтересованных лиц по предмету публичных слушаний;
- определяется состав участников публичных слушаний.

#### Статья 28. Организация и проведение публичных слушаний

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о порядке проведения публичных слушаний и учета мнения граждан при осуществлении

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

градостроительной деятельности на территории муниципального образования городское поселение Люберцы.

2. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах части территории городского поселения Люберцы.

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

## **Глава 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА**

### Статья 29. Основания для внесения изменений в Правила

Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, основаниями для рассмотрения Главой городского поселения Люберцы вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

### Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Московской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления городского поселения Люберцы в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов местного значения;
- 4) органами местного самоуправления городского поселения Люберцы в случаях, если необходимо совершенствовать порядок землепользования и застройки на соответствующих территориях городского поселения;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

## **Глава 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

### **Статья 31. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

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

### **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Статья 32. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га

1. На карте градостроительного зонирования части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

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

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных характеристик и параметров земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования, являющейся неотъемлемой частью настоящих Правил, установлены по границам существующих (поставленных на кадастровый учет) земельных участков.

5. Настоящие правила землепользования и застройки части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га включают в себя карту градостроительного зонирования (приводится на отдельном листе).



### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Глава 8. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. В градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами в отношении территориальных зон, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

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

2. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящем разделе.

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

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается совмещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания.

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

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

4.1. При соблюдении действующих нормативов допускается совмещение двух и более вспомогательных разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания.

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

## **Глава 9. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами, действующим законодательством РФ и нормативными актами Московской области (в том числе нормативами градостроительного проектирования Московской области).

Статья 33. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории жилой застройки части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га.

На карте градостроительного зонирования территории жилой застройки в границах части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га выделены следующие виды территориальных зон:

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон               |
|---|--|
|   | Объекты нормирования:                          |
| Ж                                       | <b>Жилая зона:</b>                             |
| Ж-1                                     | многоэтажная жилая застройка                   |
| ОЖ                                      | <b>Общественно-жилая зона</b>                  |
| ОД                                      | <b>Общественно-деловая и коммерческая зона</b> |
| КМ                                      | <b>Коммунальная зона</b>                       |
| Р                                       | <b>Зона рекреационного назначения</b>          |
| Т                                       | <b>Зона транспортной инфраструктуры:</b>       |

## **Глава 10. 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**

### **Статья 34. Жилая зона (Ж). Градостроительные регламенты.**

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами различной этажности, предназначенными для проживания граждан, другими объектами.

2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов

Правила землепользования и застройки  
 части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
 в части земельного участка площадью 149,6 га

дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" - V.

4. Ограничения на размещение встроено-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются нормативами градостроительного проектирования Московской области.

5. В состав жилых зон включена зона - многоэтажная жилая застройка (Ж-1).

Многоэтажная жилая застройка (Ж-1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709.):

| №<br>п/п  | Наименование вида использования   |
|-----------|---|
| <b>А.</b> | <b>Основные виды разрешенного использования</b>   |
|           | <p><b>1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6</b><br/>                     - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);<br/>                     - благоустройство и озеленение придомовых территорий;<br/>                     - обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;<br/>                     - размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p><b>2. Обслуживание жилой застройки – код 2.7</b><br/>                     - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.</p> <p><b>3. Объекты гаражного назначения – код 2.7.1*</b><br/>                     - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.</p> <p><b>4. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – код 4.2 *</b><br/>                     - размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с</p> |

|           |  |
|-----------|--|
|           | <p>кодами 4.5 - 4.9;<br/>                 - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.</p> <p><b>5. Развлечения – код 4.8 *</b><br/>                 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;<br/>                 - в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.</p> <p><b>6. Объекты придорожного сервиса – код 4.9.1 *</b><br/>                 - размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);<br/>                 - размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;<br/>                 - предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;<br/>                 - размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта.</p> <p><b>7. Спорт – код 5.1</b><br/>                 - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);<br/>                 - размещение спортивных баз и лагерей.</p> |
| <b>Б.</b> | <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>   |
|           | <p><b>1. Трубопроводный транспорт – код 7.5</b><br/>                 - размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.</p> <p><b>2. Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</b><br/>                 - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>   |

\* Размещение объектов капитального строительства возможно при условии соблюдения санитарно-защитных зон и технических регламентов.

Параметры улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки территории.

Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий – 17 этажей без учета технической (технического этажа и лифтовых помещений на крыше) и подземной частей.

Максимальная высота зданий строений и сооружений – 60 м.\*\*

Минимальные отступы от границ земельного участка – не устанавливаются.

Плотность застройки жилыми домами – не более 18700 кв. м/га.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии настоящими Правилами землепользования и застройки.

**\*\***Высота дымоотводящих, вентиляционных и иных труб определяется проектом.

**Статья 35. Общественно-жилая зона (ОЖ). Градостроительные регламенты.**

1. Общественно-жилые зоны предназначены для застройки общественными и офисными зданиями, а также многоэтажными жилыми домами различной этажности, предназначенными для проживания граждан, и другими объектами.

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

3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" - V.

4. Ограничения на размещение встроенно-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются нормативами градостроительного проектирования Московской области.

Общественно-жилая зона (ОЖ).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709.):

| № п/п     | Наименование вида использования  |
|-----------|--|
| <b>А.</b> | <b>Основные виды разрешенного использования</b>  |
|           | <b>1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6</b><br>- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);<br>- благоустройство и озеленение придомовых территорий;<br>- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;<br>- размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. |

|           |   |
|-----------|---|
|           | <p><b>2. Обслуживание жилой застройки – код 2.7</b><br/>- размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.</p> <p><b>3. Объекты гаражного назначения – код 2.7.1*</b><br/>- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.</p> <p><b>4. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – код 4.2 *</b><br/>- размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9;<br/>- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.</p> <p><b>5. Банковская и страховая деятельность – код 4.5</b><br/>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые [услуги].</p> <p><b>6. Развлечения – код 4.8*</b><br/>- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;<br/>- в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.</p> <p><b>7. Объекты придорожного сервиса – код 4.9.1 *</b><br/>- размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);<br/>- размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;<br/>- предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;<br/>- размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта.</p> <p><b>8. Спорт – код 5.1</b><br/>- размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);<br/>- размещение спортивных баз и лагерей.</p> |
| <b>Б.</b> | <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>  |

|  |
|--|
| <p><b>1. Трубопроводный транспорт – код 7.5</b><br/>- размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.</p> <p><b>2. Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</b><br/>- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p> |
|--|

\* Размещение объектов капитального строительства возможно при условии соблюдения санитарно-защитных зон и технических регламентов.

Параметры улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки территории.

Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий – 17 этажей без учета технической (технического этажа и лифтовых помещений на крыше) и подземной частей.

Максимальная высота зданий строений и сооружений – 60 м.\*\*

Минимальные отступы от границ земельного участка – не устанавливаются.

Плотность застройки жилыми домами – не более 18700 кв. м/га.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОЖ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии настоящими Правилами землепользования и застройки.

\*\*Высота дымоотводящих, вентиляционных и иных труб определяется проектом.

### **Статья 36. Общественно-деловая и коммерческая зона (ОД). Градостроительные регламенты.**

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

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709):

Правила землепользования и застройки  
 части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
 в части земельного участка площадью 149,6 га

| №<br>п/п  | Наименование вида использования  |
|-----------|--|
| <b>А.</b> | <b>Основные виды разрешенного использования</b>  |
|           | <p><b>1. Общественное использование объектов капитального строительства – код 3.0</b><br/>                     - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 – 3.10.2.</p> <p><b>2. Предпринимательство – код 4.0</b><br/>                     - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 – 4.10.</p> <p><b>3. Объекты гаражного назначения – код 2.7.1</b><br/>                     - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.</p> <p><b>4. Спорт – код 5.1</b><br/>                     - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);<br/>                     - размещение спортивных баз и лагерей.</p> <p><b>5. Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</b><br/>                     - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;<br/>                     - размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> |
| <b>Б.</b> | <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>   |
|           | <p><b>1. Трубопроводный транспорт – код 7.5</b><br/>                     - размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.</p> <p><b>2. Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</b><br/>                     - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>   |



Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

Максимально допустимая этажность зданий, строений и сооружений – 19 этажей без учета технической (технического этажа и лифтовых помещений на крыше) и подземной частей.

Максимальная высота зданий строений и сооружений – 70 м. \*

Минимальные отступы от границ земельного участка – не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами застройки.

\*высота дымоотводящих, вентиляционных и иных труб определяется проектом.

### **Статья 37. Коммунальная зона (КМ). Градостроительные регламенты.**

Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709):

| №<br>п/п  | Наименование вида использования   |
|-----------|---|
| <b>А.</b> | <b>Основные виды разрешенного использования</b>   |
|           | <b>1. Коммунальное обслуживание – код 3.1</b><br>- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
|           | <b>2. Объекты гаражного назначения – код 2.7.1</b><br>- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.   |
|           | <b>3. Обслуживание автотранспорта – 4.9</b><br>- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.   |
|           | <b>4. Объекты придорожного сервиса – код 4.9.1</b><br>- размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);<br>- размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного  |

Правила землепользования и застройки  
 части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
 в части земельного участка площадью 149,6 га

|           |   |
|-----------|---|
|           | <p>питания в качестве объектов придорожного сервиса;<br/>                 - предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;<br/>                 - размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p> <p><b>5. Трубопроводный транспорт – код 7.5</b><br/>                 - размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.</p> <p><b>6. Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3</b><br/>                 - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;<br/>                 - размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p>                              |
| <b>В.</b> | <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>  |
|           | <p><b>1. Автомобильный транспорт – код 7.2</b><br/>                 - Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;<br/>                 - размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;<br/>                 - оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p> <p><b>2. Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</b><br/>                 - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p> |

Максимально допустимая этажность зданий, строений и сооружений – 10 этажей.

Максимальная высота зданий строений и сооружений – 40 м\*

Минимальные отступы от границ земельного участка – не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне КМ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами застройки.

\*Высота дымоотводящих, вентиляционных и иных труб определяется проектом.

**Статья 38. Зона рекреационного назначения (Р). Градостроительные регламенты.**

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ Ст. 35.п.11 в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в пределах границы территорий, занятых лесами, скверами,

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

парками, городскими садами, озёрами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709):

| №<br>п/п  | Наименование вида использования   |
|-----------|---|
| <b>А.</b> | <b>Основные виды разрешенного использования</b>   |
|           | <b>1. Отдых (рекреация) – код 5.0</b><br>- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;<br>- создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.<br><br>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5. |
| <b>В.</b> | <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>  |
|           | <b>1. Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</b><br>- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.   |

Максимально допустимая этажность зданий, строений и сооружений – 3 этажа.

Максимальная высота зданий строений и сооружений – 12 м.

Минимальные отступы от границ земельного участка – не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами застройки.

### **Статья 39. Зона транспортной инфраструктуры (Т). Градостроительные регламенты.**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в связи с требованиями технических регламентов.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709):

| №<br>п/п  | Наименование вида использования   |
|-----------|---|
| <b>А.</b> | <b>Основные виды разрешенного использования</b>   |
|           | <p><b>1. Автомобильный транспорт – код 7.2</b><br/>- Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;<br/>- оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p> <p><b>2. Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0</b><br/>- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p> |
| <b>В.</b> | <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>  |
|           | <p><b>1. Коммунальное обслуживание – код 3.1</b><br/>- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p> <p><b>2. Трубопроводный транспорт – код 7.5</b><br/>- размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.</p>                       |

Максимально допустимая этажность зданий, строений и сооружений – 5 этажей.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 20 м.

Минимальные отступы от границ земельного участка – не устанавливаются.

Иные параметры объектов автомобильного транспорта устанавливаются проектом планировки.

Улично-дорожная сеть входит в состав всех территориальных зон и представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения

транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и установки технических средств информации и организации движения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами застройки.

#### **Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий**

Применительно к зонам с особыми условиями использования территории, согласно части пятой статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством РФ. В соответствии с частью третьей статьи 34 Градостроительного кодекса РФ границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Границы зон с особыми условиями использования территорий определяются в нормативных правовых актах Российской Федерации посредством указания на величину их отступа от конкретного объекта, либо устанавливаются при разработке специальных проектов границ таких зон.

Градостроительные ограничения использования данных территорий также определяются актами федерального уровня и подлежат учету при подготовке градостроительной документации в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий на картах (схемах) в составе документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории.

Установление дифференцированного режима градостроительной и иной деятельности на различных территориях осуществляется не только из потребностей градостроительного развития, но и из необходимости ограничения негативного воздействия такого развития на человека, окружающую среду в целом, а также на отдельные особо охраняемые территории и объекты.

При этом наряду с иной информацией на картах (схемах) в составе документов территориального планирования, на карте градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки, а также на схемах в составе проекта планировки территории и на чертежах в составе проекта межевания территории отображаются границы зон с особыми условиями использования территории.

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

- 1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством;
- 2) с соблюдением требований градостроительных регламентов правил землепользования и застройки, содержащих указание на виды деятельности, осуществление которых не запрещено или не ограничено применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Перечень зон с особыми условиями использования установлен настоящими правилами для части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района в части земельного участка площадью 149,6 га:

**Охранные зоны:**

ВЛЭП (объектов электросетевого хозяйства);

сетей связи и сооружений связи;

геодезических пунктов.

Охранный зона – территория, в пределах которой устанавливается особый режим использования земли, ограниченный хозяйственной деятельностью, запрещающий строительство за исключением применения специальных мер направленных на регенерацию объектов.

Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев отводятся земельные участки и устанавливаются охранные зоны. Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением правил охраны электрических сетей. Параметры охранных зон и ограничения по их использованию зависят от напряжения электрических сетей и устанавливаются в соответствии с действующими нормами.

Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружений связи Российской Федерации, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимосвязанной сети связи Российской Федерации.

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

Земельный кодекс Российской Федерации;

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N578;

Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденные Приказом Минстроя России от 17.08.1992 г. N197;

СНиП 2.04.02-84\* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N160.

**Особо охраняемые природные территории:**

Водоохранные зоны (включая прибрежные защитные полосы);

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

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

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

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

Ширина водоохранной зоны реки Пехорки устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. в зависимости от протяженности реки от истока (42 км.) и составляет 100 м.

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

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Ширина прибрежной защитной полосы озера составляет 50 метров.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

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

Водный кодекс Российской Федерации;

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

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

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

**Санитарно-защитные зоны существующих промышленных и коммунально-складских предприятий:**

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, устанавливается вокруг объектов и производств, является источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. СЗЗ предназначены для уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По своему функциональному назначению СЗЗ является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объектов в штатном режиме.

В этой зоне не допускается размещать жилую застройку, зону отдыха, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и воспитательные учреждения, учебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 – «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация сооружений и иных объектов», утвержденными Постановлением Министерства здравоохранения Российской Федерации от 25.09.2007 N 74 для канализационных очистных сооружений в соответствии с санитарной классификацией устанавливается санитарно-защитная зона 30 м для насосных станций и аварийно-регулирующих резервуаров, локальных очистных сооружений.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 330 кВ и выше переменного тока промышленной частоты (ВЛ) устанавливаются СЗЗ.

СЗЗ является территория вдоль трассы ВЛ, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м. При напряженности электрического поля выше 1 кВ/м должны быть приняты меры по исключению воздействия на человека ощутимых электрических разрядов и токов стекания: удаление жилой застройки от ВЛ; применение экранирующих устройств и других средств снижения напряженности электрического поля.

На территории СЗЗ источников электромагнитного излучения запрещается размещение жилой застройки, площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций.

В санитарно-защитных зонах действующих ВЛ напряжением 330–500 кВ разрешается



Правила землепользования и застройки  
части территории городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района  
в части земельного участка площадью 149,6 га

размещение жилых зданий при условии снижения напряженности электрического поля внутри жилых зданий и на открытой территории до значений, не превышающих предельно-допустимых уровней.

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

Правила устройства электроустановок ПУЭ утверждены Приказом Минэнерго России от 08.07.2002 № 204;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у правообладателей земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.