



П Р И К А З

« 02 » апреля 20 13 г.

№ 45

Москва

Об утверждении Правил землепользования и застройки инновационного центра «Сколково» в новой редакции

Руководствуясь Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ
«Об инновационном центре «Сколково»,

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить в новой редакции Правила землепользования и застройки инновационного центра «Сколково», включающие:
Общую часть и Текстовую часть градостроительных регламентов территориальных зон (Приложение 1),
Карту градостроительного зонирования территории инновационного центра «Сколково» (Приложение 2).
2. Приказ Президента Некоммерческой организации Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий от 07 июня 2012г. № 47 признать утратившим силу.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Вице-Президента, Сити-Менеджера В.В. Маслакова.

Президент

В.Ф. Вексельберг

Приложение № 1
к приказу Президента Некоммерческой
организации Фонд развития Центра
разработки и коммерциализации новых
технологий

от «02» апреля 201 г. № 45

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»

Часть I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки инновационного центра «Сколково»

1.1.1. Правила землепользования и застройки (далее также Правила) инновационного центра «Сколково» (далее также Центр) являются специальным нормативным правовым документом, выполненным на основе Федерального закона «Об инновационном центре «Сколково», а также в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, и содержат сведения, включаемые в правила землепользования и застройки поселения.

1.1.2. Правила землепользования и застройки Центра вводятся в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории Центра на основе Генерального плана Центра, сохранения окружающей среды;
- создания предусмотренных Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково» правовых условий для планировки территории;

- обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, обеспечения на них строительства и реконструкции объектов инфраструктуры территории Центра;

- создания условий для привлечения инвестиций в создание объектов инфраструктуры территории Центра.

1.1.3. Настоящие Правила обязательны для исполнения лицами, участвующими в реализации проекта, управляющей компанией, осуществляющей и контролирующей градостроительную деятельность на территории Центра, дочерними обществами управляющей компании, иными юридическими и физическими лицами. Правила регламентируют деятельность управляющей компании, а так же привлеченных ею для реализации проекта юридических и физических лиц, в отношении:

- зонирования территории Центра и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, и иных объектов недвижимости;

- предоставления прав аренды земельных участков лицам, участвующим в реализации проекта;

- формирования и утверждения документов, содержащих правила проекта, и обеспечения их соблюдения;

- обеспечения взаимодействия лиц, участвующих в реализации проекта, между собой и с органами государственной власти, иными организациями;

- обеспечения функционирования инфраструктуры территории Центра;

- осуществления иных функций, предусмотренных Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково» и уставом управляющей компании.

1.1.4. Настоящие Правила вводят порядок использования и застройки территории Центра, основанный на градостроительном зонировании — установлении территориальных зон и градостроительных регламентов для них.

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

управляющая компания обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил;
- помещения Правил в сети Интернет;
- предоставления управляющей компанией физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Управляющей компанией может быть установлена плата за предоставление данной информации, которая не может превышать размер расходов по ее предоставлению.

1.1.6. В соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково» публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Центра не проводятся.

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

В Правилах землепользования и застройки Центра используются следующие основные понятия (термины):

1.2.1. Основные термины, используемые при реализации проекта по созданию и обеспечению функционирования инновационного центра «Сколково»:

- проект – совокупность мероприятий, направленных на достижение цели по созданию и обеспечению функционирования инновационного центра «Сколково»;
- инновационный центр "Сколково" — совокупность инфраструктуры территории инновационного центра "Сколково" и механизмов взаимодействия лиц, участвующих в реализации проекта, в том числе путем использования этой инфраструктуры;

- территория Центра — земельные участки, которые находятся в границах территории, предназначенной для реализации проекта и определенной в установленном Президентом Российской Федерации порядке, и принадлежат на праве собственности управляющей компании;
- инфраструктура территории Центра — совокупность территории Центра, а также зданий, строений, сооружений и иных объектов, в том числе объектов коммунальной инфраструктуры (далее — имущество, входящее в состав инфраструктуры территории Центра), находящихся на территории Центра;
- управляющая компания — российское юридическое лицо, на которое в порядке, установленном Президентом Российской Федерации, возложена реализация проекта;
- дочернее общество управляющей компании — хозяйственное общество, созданное управляющей компанией исключительно в целях осуществления в соответствии с настоящим Федеральным законом части функций управляющей компании;
- управляющие компании — управляющая компания и дочерние общества управляющей компании;
- лицо, участвующее в реализации проекта — управляющая компания, дочернее общество управляющей компании, участник проекта, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по реализации проекта на основании сделок, заключенных с управляющей компанией, дочерним обществом управляющей компании, участником проекта, за исключением органа государственной власти, органа местного самоуправления, а также физическое лицо, осуществляющее трудовую деятельность на территории Центра;
- правила проекта — совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта, которые утверждаются управляющей компанией в соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково» в целях создания механизмов взаимодействия лиц, участвующих в реализации

проекта, и соответственно наличие и исполнение которых являются обязательными условиями осуществления деятельности указанными лицами.

1.2.2. Основные термины, используемые для обозначения направлений деятельности при осуществлении землепользования и застройки:

- градостроительная деятельность — деятельность по развитию территории Центра, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
- устойчивое развитие территории Центра — обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;
- территориальное планирование — планирование развития территории Центра, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территорий.
- резервирование земельных участков — деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд и установлению ограничений прав на зарезервированные земельные участки, в целях их использования для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных нужд Российской Федерации;
- градостроительное зонирование — зонирование территории Центра в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- землепользование — использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки Центра, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- строительство — создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;
- реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;
- капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких

конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

- капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;
- публичный сервитут — право ограниченного пользования чужим земельным участком неограниченным кругом лиц в государственных или общественных интересах (публичных интересах) на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления;

1.2.3. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки:

- Генеральный план Центра — документ территориального планирования, содержащий положения о территориальном планировании, соответствующие карты (схемы) и указания на последовательность их выполнения;
- Правила землепользования и застройки Центра — документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
- градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и содержащиеся в Правилах землепользования и застройки 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 так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- карта градостроительного зонирования — карта в составе Правил землепользования и застройки Центра, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;
- технические регламенты — документы, которые приняты 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, устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). До вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с п.1 ст.46 Федерального закона «О техническом регулировании» требования к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей, в том числе потребителей, обеспечения энергетической эффективности и

ресурсосбережения;

- региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования — устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории);
- проектная документация — документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта;
- разрешение на условно разрешенный вид использования — документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;
- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства — документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

1.2.4. Объекты (территориальные) градостроительной деятельности:

- граница инновационного центра «Сколково» — условная линия, отделяющая территорию Центра от иных территорий и земельных участков;
- функциональные зоны — зоны, для которых Генеральным планом Центра определены границы и функциональное назначение;

- территориальные зоны — зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- зоны с особыми условиями использования территорий — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также санитарно-эпидемиологическими регламентами или документами государств — членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, в случае, если управляющей компанией в установленном порядке принято решение о применении соответствующих санитарно-эпидемиологических регламентов или документов;
- зоны охраны объектов культурного наследия — территории, границы и особые условия использования которых определяются законодательством об объектах культурного наследия;
- объект культурного наследия — объект, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия.
- вновь выявленный объект культурного наследия — объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов,

указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении, либо об отказе включения его в реестр;

- санитарно-защитная зона — территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.
- водоохранные зоны — территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- береговая полоса — полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств;
- прибрежные защитные полосы — части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

- особо охраняемые природные территории — территории с расположенными на них природными объектами, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, на которых в соответствии с законодательством установлен режим особой охраны: национальный парк, природный парк, государственный природный заказник, памятник природы и другие категории особо охраняемых природных территорий;
- озелененные территории — часть территории, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты — парк, сад, сквер, бульвар;
- территории общего пользования — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);
- линии градостроительного регулирования — красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;
- улично-дорожная сеть — система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) территории которых, являются, как правило, территориями общего пользования;
- земельный участок как объект градостроительной деятельности — часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены

объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов;

- линейные объекты — линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
- красная линия — 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);
- линия регулирования застройки — граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;
- территория объекта культурного наследия — исторически сложившаяся территория объекта (выявленного объекта) культурного наследия, границы которой установлены и описаны в порядке, определенном действующем законодательством, на земельные участки в границах которой действие градостроительного регламента не распространяется.

1.2.5. Объекты и сооружения капитального строительства:

- объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
- икона – знаковый градообразующий объект на территории Центра. Это здание или особое место, позволяющее обозначить и закрепить функциональное назначение территории и придать ей соответствующий статус. Местоположение и архитектурное качество иконы создают городской пейзаж

высокой ценности и связывают воедино районный и городской масштабы. Икона является визуальной доминантой и местом активного привлечения населения. Данный объект нацелен на создание неповторимости инновационного центра «Сколково» и является эмблемой Центра, способной отражать его исключительный образ;

- малоэтажная застройка — застройка домами до 4 этажей включительно (включая мансардный);
- среднеэтажная застройка — застройка домами от 5 до 8 этажей включительно (включая мансардный);
- многоэтажная застройка — застройка домами от 9 этажей и более;
 - блокированный дом — дом с количеством этажей не более чем 4, состоящий из нескольких жилых помещений, предназначенных для временного проживания, количество которых не превышает 15 и каждое из которых имеет общую стену без проемов с соседним жилым помещением, предназначенным для временного проживания или соседними жилыми помещениями, предназначенными для временного проживания, расположено на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;
- 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 не более 1,5м от уровня пола мансардного этажа.
- придомовой (приквартирный) участок — земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

1.2.6. Показатели использования земельных участков и параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

- основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — вид использования земельных участков и

объектов капитального строительства, применение которого не требует получения специальных разрешений;

- условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства — вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения специальных разрешений;
- вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка;
- предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства — предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;
- высота объекта капитального строительства — расстояние по вертикали, измеряемое от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

1.3. Общие положения о карте градостроительного зонирования Центра и градостроительных регламентах

1.3.1. На карте градостроительного зонирования отображены:

- границы и кодовые названия утвержденных настоящими Правилами территориальных зон;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- границы территорий объектов культурного наследия.

1.3.2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границе инновационного центра «Сколково»;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

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

- расположенных в границах территории памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а так же в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- расположенных в границах территорий общего пользования;
- линейных объектов.

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

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке пункта 3.2. Главы 3 Части I настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

- предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо в соответствии с документами государств — членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, применяемыми на территории Центра в соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково».

1.3.6. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

1.3.7. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Центра;

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документацией по планировке территории;
- административных границ города Москвы;
- границ земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на смежных с территорией Центра территориях.

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

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

2.1. Полномочия управляющей компании в сфере регулирования землепользования и застройки территории Центра.

2.1.1. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково»:

- утверждает Правила землепользования и застройки Центра;
- предоставляет разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки Центра;
- осуществляет подготовку документации по планировке территории Центра;

- организует подготовку и согласование внесенных изменений в Правила, а также проектов локальных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- утверждает документацию по планировке территории Центра;

- утверждает форму градостроительного плана земельного участка;

- осуществляет ведение Карты градостроительного зонирования и внесение в нее в установленном порядке изменений;

- предоставляет заинтересованным лицам информацию, которая содержится в Правилах землепользования и застройки Центра, документах территориального планирования, документации о планировке территории.

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

2.2.1. Регулирование управляющей компанией землепользования и застройки Центра осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными законодательными и нормативными правовыми актами в соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково».

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

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

- проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

- замены инженерного и технологического оборудования;

- проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства;

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований.

2.2.3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории обеспечивается управляющей компанией:

- при контроле за использованием объектов градостроительной деятельности;
- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- при утверждении документации по планировке территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- при выдаче заданий на проведение инженерных изысканий, заданий на проектирование в соответствии с правилами проекта.

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

2.3.1. Использование и застройка земельных участков на территории Центра, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться с соблюдением разрешенного использования земельных участков.

2.3.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных

регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

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

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

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

2.3.5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в пункте 3.2. Главы 3 Части I Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба иным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости земельных участков (в том числе, смежных земельных участков), зданий и сооружений.

2.3.6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном пунктом 3.2. Главы 3 Части I Правил.

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Земельные участки, объекты капитального строительства, входящие в границы Центра, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их видов в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

2.4.3. Реконструкция указанных в пп. 2.4.1. настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в пункте 2.7 Главы 2 Части I Правил.

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

земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

2.4.4. В случае, если использование указанных в пп. 2.4.1 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

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

2.5.1. Порядок использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется управляющей компанией, если иное не установлено законодательством.

2.5.2. Режим использования и застройки территорий, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется, определяется в отношении участков, предназначенных для размещения линейными объектами или занятыми линейными объектами, соответствующими техническими регламентами, иными нормативными правовыми актами.

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

установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2.5.4. Режим использования и застройки территорий Центра, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами земельных участков) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми управляющей компанией, в соответствии с градостроительным, лесным, водным, природоохранным и иным законодательством Российской Федерации.

2.6. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

2.6.1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Центра осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности, требованиями технических регламентов, национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих выполнение требований безопасности, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» перечень которых утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р, требованиями, содержащимися в технических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, решение о применении которых приняла управляющая компания в установленном порядке, правилами проекта, принимаемыми управляющей компанией, специальными стандартами, разработанными и принятыми управляющей компанией для регулирования застройки территории Центра.

2.6.2. Правительством Российской Федерации на территории Центра могут устанавливаться:

- особенности предоставления технических условий, определения платы за технологическое присоединение, особенности технологического присоединения к объектам электросетевого хозяйства энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии;
- особенности предоставления технических условий, определения платы за подключение, особенности подключения объекта капитального строительства к сетям тепло-, газо- и водоснабжения.

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

2.7.1. Юридическое или физическое лицо – правообладатель земельного участка на территории Центра, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в управляющую компанию.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются правовым актом управляющей компании.

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

2.7.2. Решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает управляющая компания.

2.7.3. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции действует в течение 5 лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, управляющая компания вправе, на основании обоснованного заявления правообладателя, продлить срок его действия на один год.

2.8. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

2.8.1. За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

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

3.1.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой на территории Центра осуществляется управляющей компанией в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов или применяемых на территории Центра требований, содержащихся в технических регламентах или документах государств — членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития и иных

требований в соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково».

3.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Центра может осуществляться управляющей компанией без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к основным или условно разрешенным видам использования.

3.1.3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются управляющей компанией с учетом требований законодательства Российской Федерации.

3.1.4 Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается управляющей компанией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (пункт 3.2 Главы 3 Части I Правил).

3.1.5. Изменение видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в порядке, установленном законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

3.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

3.2.1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается управляющей компанией в соответствии с настоящими Правилами.

3.2.2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее — разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о его предоставлении в управляющую компанию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования;
- в иных случаях.

Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования, порядок рассмотрения заявления и принятия решения о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливаются управляющей компанией.

3.2.3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на территории инновационного центра «Сколково» не подлежит обсуждению на публичных слушаниях, за исключением случаев, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду. В таком случае проводятся публичные слушания с участием правообладателей

земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся за границами территории инновационного центра «Сколково», и подверженных риску такого негативного воздействия.

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.

3.2.4. Для принятия решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения управляющая компания может запросить заключения уполномоченных органов в области архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления, а также экспертов.

3.2.5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения подлежит опубликованию и размещению на сайте управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3.2.6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может содержать условия, которые определяют пределы его реализации во избежание причинения ущерба соседним землепользователям, находящимся, в том числе, за границами территории инновационного центра «Сколково», и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних земельных участков, зданий и сооружений, иных негативных последствий.

3.2.7. 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.

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

4.1. Порядок подготовки документации по планировке территории инновационного центра «Сколково»

4.1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории Центра принимаются управляющей компанией.

Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, правилами проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности, утверждаемыми управляющей компанией, иными нормативными правовыми актами, применяемыми с учетом Федерального закона «Об инновационном центре «Сколково».

4.1.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов или требованиями, содержащимися в технических регламентах, или документах государств — членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС, либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, с учетом положений, предусмотренных статьей 13 Федерального закона «Об инновационном центре «Сколково», а также в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами или требованиями, содержащимися в санитарно-эпидемиологических регламентах, или документах государств — членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, с учетом положений, предусмотренных статьей 14 Федерального закона «Об инновационном центре «Сколково».

4.1.3. 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, подготовка 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.

4.1.4. Публичные слушания по проекту планировки территории и по проекту межевания инновационного центра «Сколково» не проводятся.

4.1.5. Документация по планировке территории инновационного центра «Сколково» подготавливается и утверждается управляющей компанией.

4.1.6. На основании документации по планировке территории, утвержденной управляющей компанией, управляющая компания вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

4.2. Градостроительная подготовка территории инновационного центра «Сколково»

4.2.1. Градостроительная подготовка территории инновационного центра «Сколково» осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки), в составе которых осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

4.2.2. Решение о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются управляющей компанией с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

2). проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3). проекты межевания как самостоятельные документы с градостроительными планами земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных

проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4). градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации или правилами проекта, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство или реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными градостроительными планами земельных участков.

4.2.3. Посредством документации по планировке территории определяются:

1). характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции объектов капитального строительства расположенных на рассматриваемой территории, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2). линии градостроительного регулирования, в том числе:

-красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площадки, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы — кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам — при межевании свободных от застройки территорий;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем установления границ новых земельных участков

4.3. Градостроительные планы земельных участков

4.3.1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка утверждается управляющей компанией.

4.3.2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- в составе проектов межевания — в случаях, когда подготавливаются основания для формирования земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- в качестве самостоятельного документа — в случаях планирования строительства, реконструкций зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

4.3.3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков, зданий и сооружений в пользу неограниченного круга лиц;
- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие Главы, пункты настоящих Правил;
- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков;
- иные сведения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, правилами проекта, утверждаемыми управляющей компанией

4.3.4. Градостроительные планы земельных участков, если иное не предусмотрено действующим законодательством, являются обязательным основанием для:

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений.

ГЛАВА 5. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ ЦЕНТРА И ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРА. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

5.1. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории

5.1.1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5.1.2. Управляющая компания после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана инновационного центра «Сколково»;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения управляющей компанией может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

5.2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

5.2.1. Основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- необходимость учета произошедших изменений в законодательстве;
- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану Центра, возникшие в результате внесения в Генеральный план изменений;
- необходимость включения в Правила землепользования и застройки дополнительных положений (дополнительных градостроительных требований по условиям охраны объектов культурного наследия и природного комплекса, по экологическим условиям, по установленным параметрам разрешенного строительства);
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
- иные законные основания.

5.2.2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут направляться управляющей компании:

- федеральными органами исполнительной власти — в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- исполнительными органами государственной власти г. Москвы и Московской области — в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального и местного значения;
- 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 правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

5.2.3. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном частями 9-11 статьи 15 Федерального закона «Об инновационном центре «Сколково».

ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ДРУГИХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

6.1. Установление публичных сервитутов

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

6.1.2. Решения об установлении публичных сервитутов принимаются соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления и должны быть отображены в проекте межевания территории в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.1.3. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.2. Передача информации об изменении вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в орган кадастра недвижимости

Управляющая компания предоставляет информацию об изменении вида разрешенного использования земельного участка в орган, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
(ГРАФИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ №1-ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1.1 В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

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

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

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

- 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. При этом размещение в пределах участков объектов капитального строительства с

включением жилых помещений, предназначенных для временного проживания, и объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

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

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

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

1). Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

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

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

1.1.5. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации (а также в соответствии с применяемыми на территории Центра техническими регламентами, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, документами государств — членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития), правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и указанными техническими регламентами, санитарно-

эпидемиологическими правилами и нормативами, документами, а также требований, установленных настоящими Правилами.

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ №2 - ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Структура градостроительных регламентов в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

- 1). минимальная площадь земельного участка;
- 2). максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- 3). минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;

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

2.2 .Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, красных линий и элементов транспортной инфраструктуры.

2.2.1. Минимальные отступы от красных линий улиц и дорог до стен зданий, строений, сооружений устанавливаются с учетом:

- технических и охранных зон инженерных коммуникаций;
- санитарно-гигиенических требований;
- противопожарных требований;
- технических регламентов.

2.2.2. Минимальные отступы от межквартальных проездов до стен зданий, строений, сооружений устанавливаются с учетом:

- технических и охранных зон инженерных коммуникаций;
- санитарно-гигиенических требований;
- противопожарных требований;
- технических регламентов.

**ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИИ
ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»: ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Центра:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
П	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:
П-1	Зона производственной застройки
ОП-2	Зона общественно-производственной застройки
ОД	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:
ОД-1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
ОД-2	Зона специализированных общественных объектов:
ОД-2.1	Зона размещения технопарка
ОД-2.2	Зона размещения офисов, объектов бизнеса
ОД-2.3	Зона размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
ОД-2.4	Зона размещения объектов образования
И	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры Центра

Т	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:
Т-1	Зона транспортной инфраструктуры
Т-2	Зона объектов специализированной транспортной инфраструктуры
Р	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:
Р-1	Зона рекреационного назначения
С	ЗОНА СМЕШАННОГО ТИПА
С-1	Зона Общественно-деловая, с элементами рекреационного назначения
С-2	Зона смешанной общественно-жилой застройки

РАЗДЕЛ 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН (П)

3.1. Градостроительные регламенты зоны производственной застройки

3.1.1. Кодовое обозначение зоны — П-1.

3.1.2. Зона производственной застройки П-1 выделена для возможности жизнеобеспечения ИЦ «Сколково» и размещения объектов инженерной, транспортной инфраструктуры.

3.1.3. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования:
	Объекты инженерной инфраструктуры

	Логистический комплекс
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты размещения автозаправочных станций, автомоек
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты связи
В	Вспомогательные виды использования:
	Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обслуживания основных объектов
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т.ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты транспортной инфраструктуры, в том числе стоянки для временного хранения автотранспорта

3.1.4. Градостроительный регламент №2 - Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, действующими на территории РФ санитарными и пожарными нормами.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не регламентируется;

максимальная высота зданий не жилого назначения – 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения.

3.2. Градостроительные регламенты зоны общественно-производственной застройки.

3.2.1. Кодовое обозначение зоны — ОП-2.

3.2.2. Зона общественно-производственной застройки ОП-2 выделена с целью обеспечения ИЦ «Сколково» объектами смешанного назначения, местами хранения автотранспорта.

3.2.3. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Транспортно-пересадочный узел (Хаб)

	Объекты культурно-развлекательных организаций
	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров
	Объекты размещение организаций общественного питания
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок
	Объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты связи
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т.ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты транспортной инфраструктуры, в том числе стоянки для временного хранения автотранспорта

3.2.4. Градостроительный регламент №2 - Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его

обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, действующими на территории РФ санитарными и пожарными нормами.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не регламентируется;

максимальная высота зданий нежилого назначения – 30м. без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения.

РАЗДЕЛ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН (ОД)

3.3. Градостроительные регламенты зоны многофункциональной общественно-деловой застройки

3.3.1. Кодовое обозначение зоны — ОД-1.

3.3.2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

3.3.3. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения
	Объекты делового, финансового назначения

	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения
	Объекты предпринимательской деятельности
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты культуры и искусства, не связанные с проживанием населения
	Объекты социального обеспечения
	Объекты бытового обслуживания
	Учреждение научно-исследовательского назначения
	Служба семейных врачей
	Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования
	Объекты высшего профессионального образования
	Административно-управленческие объекты
	Культурно-развлекательные центры
	Религиозные объекты
	Гостиницы
	Апартаменты
	Апарт-отели
Б	Условно разрешенные виды использования
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению
	Мед. лаборатории, станции скорой и неотложной помощи
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи
	Складские объекты
	Автовокзалы
	Объекты транспорта — АЗС, АЗК
	Административные объекты

	Иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок

3.3.4. Градостроительный регламент №2 -Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

- а) предельные параметры высших учебных заведений, зависят от профиля ВУЗа и принимаются в соответствии с [2.2 приложение 7].
- б) площадь физкультурно-спортивных сооружений принимается из расчета 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел. в соответствии с [2.2 приложение 7].
- в) минимальная и максимальная площади земельных участков настоящим подразделом не устанавливается.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная высота зданий нежилого назначения – 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

максимальная высота зданий временного проживания –20 м. без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

для зданий «Икон» городского значения, являющихся высотными доминантами, допускается большая высота.

3.4. Градостроительные регламенты зоны специализированных общественных объектов

3.4.1. Кодовое обозначение зоны — ОД-2.

3.4.2. Специализация зоны определяется застройкой общественного назначения — учебная, деловая, спортивная, культурно просветительская, развлекательная и др. Профиль специализации определяется преобладающей функцией — не менее 60% преобладающей функции от общей площади застройки зоны.

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

3.5. Градостроительные регламенты зоны размещения технопарка

3.5.1. Кодовое обозначение зоны — ОД-2.1.

3.5.2. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории
	Опытно-производственные объекты
	Административно-управленческие объекты

	Учебные, учебно-опытные и учебно-производственные объекты
	Образовательные учреждения
	Предприятия мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Объекты социального обеспечения
	Объекты складского назначения различного профиля;
Б	Условно разрешенные виды использования
В	Вспомогательные виды использования
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства

3.5.3. Градостроительный регламент №2 - Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, действующими на территории РФ санитарными и пожарными нормами.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не регламентируется;

максимальная высота зданий нежилого назначения – 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

для зданий «Икон» городского значения, являющихся высотными доминантами, допускается большая высота.

3.6. Градостроительные регламенты зоны размещения офисов, объектов бизнеса

3.6.1. Кодовое обозначение зоны — ОД-2.2.

3.6.2. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Объекты социального обеспечения
	Гостиницы
	Апартаменты

	Апарт-отели
	Религиозные объекты
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок

3.6.3. Градостроительный регламент №2 -Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, действующими на территории РФ санитарными и пожарными нормами.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная высота зданий – 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

для зданий «Икон» городского значения, являющихся высотными доминантами, допускается большая высота.

3.7. Градостроительные регламенты зоны размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения

3.7.1. Кодовое обозначение зоны — ОД-2.3.

3.7.2. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Больничные учреждения
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др.
	Объекты высшего и среднего медицинского образования
	Объекты социального обеспечения
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Гостиницы
	Апарт-отели
	Религиозные объекты
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их

	безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок

3.7.3. Градостроительный регламент №2 - Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, действующими на территории РФ санитарными и пожарными нормами.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная высота зданий – 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

для зданий «Икон» городского значения, являющихся высотными доминантами, допускается большая высота;

минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимать в соответствии с существующими нормативами.

3.8. Градостроительные регламенты зоны размещения объектов образования

3.8.1. Кодовое обозначение зоны — ОД-2.4.

3.8.2. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты среднего и высшего профессионального образования (университет)
	Крытые и открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, стадионы, бассейны и т.п. объекты) с трибунами для зрителей
	Начальные и средние школы
	Объекты размещения учреждений дошкольного воспитания
	Центр детского развития
	Учебные лаборатории
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Объекты социального обеспечения
	Гостиницы, общежития
	Религиозные объекты
	Объекты связи
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.

	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок

3.8.3. Градостроительный регламент №2 - Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

- а) минимальный размер участка регламентируется действующими нормативами;
- б) предельные параметры высших учебных заведений - зависит от профиля вуза и принимается в соответствии с [2.2 приложение 7];
- в) площадь Физкультурно-спортивных сооружений принимается из расчета 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел в соответствии с [2.2 приложение 7];
- г) минимальная и максимальная площади земельных участков настоящим подразделом не устанавливается.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не регламентируется.

минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с существующими нормативами.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЗОН ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)

3.9. Градостроительные регламенты зоны объектов инженерной инфраструктуры

3.9.1. Кодовое обозначение зоны – И-1.

3.9.2. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
	Электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции котельных, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты
	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины
	Регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока, локальные очистные сооружения
	Канализационные насосные станции
	Газораспределительные пункты
	Объекты связи
	Объекты охраны общественного порядка
	Мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции
	Снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты общественно-делового назначения
	Объекты торговли и обслуживания
	Офисы, конторы, административные службы
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального

	строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок

3.9.3. Градостроительный регламент №2 - Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, действующими на территории РФ санитарными и пожарными нормами.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом не устанавливаются.

максимальная высота здания не жилого назначения - 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения.

РАЗДЕЛ 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЗОН ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)

3.10. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры

3.10.1. Кодовое обозначение зоны – Т-1.

3.10.2. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты размещения помещений и технических устройств, транспортных сооружений улично-дорожной сети, технических служб обеспечения эксплуатации улично-дорожной сети
	Объекты транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
	Объекты охраны общественного порядка
	Переходы надземные и подземные
Б	Условно разрешенные виды использования
	-
В	Вспомогательные виды использования
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства

3.10.3. Градостроительный регламент №2 - Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с действующим законодательством.

2). Предельные параметры объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей зданий и сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

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

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

3.11. Градостроительные регламенты зоны объектов специализированной транспортной инфраструктуры

3.11.1. Кодовое обозначение зоны – Т-2.

3.11.2. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок.
	Логистический комплекс
	Объекты инженерного обеспечения
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты общественно-делового назначения

	Объекты торговли и обслуживания
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты транспортной инфраструктуры

3.11.3. Градостроительный регламент №2 -Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с действующим законодательством.

2). Предельные параметры объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей зданий и сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;

максимальная высота здания нежилого назначения -30м. без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

РАЗДЕЛ 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН (Р)

3.12. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения

3.12.1. Кодовое обозначение зоны – Р-1.

3.12.2. Зона Р-1 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, для организации отдыха и досуга населения, в том числе создания рекреационных зон различной тематики. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

На территории Тематических парков допускается возведение открытых плоскостных спортивных сооружений. На удаленных от жилых зон территориях допускается размещение объектов общегородских служб.

3.12.3. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты размещения досуговых и клубных организаций
	Объекты размещения зрелищных организаций
	Объекты размещения учреждений и организаций просвещения, в т. ч. публичных библиотек, музеев, выставок, учреждений дополнительного образования и др.
	Объекты размещения помещений и технических устройств парков, садов и т.д.
	Открытые объекты физической культуры и спорта
	Крытые спортивные комплексы
	Объекты общественного питания

	Питомники, дендрарии и оранжереи садово-паркового хозяйства
	Тематические объекты парка
Б	Условно разрешенные виды использования
	-
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Общественные туалеты

3.12.4. Градостроительный регламент №2 -Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

минимальная и максимальная площади земельных участков настоящим подразделом не устанавливается.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная высота здания нежилого назначения -15м.

РАЗДЕЛ 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЗОН СМЕШАННОГО ТИПА (С)

3.14. Градостроительные регламенты зоны общественно-деловой, с элементами рекреационного назначения

3.14.1. Кодовое обозначение зоны – С-1.

3.14.2. Зона С-1 - зона совмещенных функций, а именно размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных,

обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, с включением рекреационных территорий существующего природного ландшафта и проектируемых озелененных территорий, также используемые для организации отдыха и досуга населения.

3.14.3. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Объекты делового, финансового назначения
	Объекты предпринимательской деятельности
	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты культуры и искусства, не связанные с проживанием населения
	Объекты социального обеспечения
	Объекты бытового обслуживания
	Учреждение научно-исследовательского назначения
	Служба семейных врачей
	Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования
	Объекты высшего профессионального образования
	Административно-управленческие объекты
	Культурно-развлекательные центры
	Религиозные объекты
	Гостиницы

	Апартаменты
	Апарт-отели
	Крытые спортивные комплексы
	Открытые объекты физической культуры и спорта
Б	Условно разрешенные виды использования
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению
	Мед. лаборатории, станции скорой и неотложной помощи
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Объекты транспорта — АЗС, АЗК
	Иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок

3.14.4. Градостроительный регламент №2 -Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

- а) предельные параметры высших учебных заведений зависят от профиля вуза и принимаются в соответствии с [2.2 приложение 7];
- б) площадь физкультурно-спортивных сооружений принимается из расчета 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел в соответствии с [2.2 приложение 7];

в) минимальная и максимальная площади земельных участков настоящим подразделом не устанавливается.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная высота зданий не жилого назначения – 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

максимальная высота зданий временного проживания 20м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

для зданий «Икон» городского значения, являющихся высотными доминантами, допускается большая высота.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с существующими нормативами.

3.15. Градостроительные регламенты зоны смешанной общественно-жилой застройки

3.15.1. Кодовое обозначение зоны – С-2.

3.15.2. Зона С-2 - многофункциональная зона, в которой предусматривается размещение объектов смешанного общественно-жилого назначения.

3.15.3. Градостроительный регламент №1 - Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Индивидуальные жилые дома

	Блокированные жилые дома
	Многоквартирные малоэтажные жилые дома
	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома
	Объекты размещения общежитий
	Гостиницы
	Апартаменты
	Апарт-отели
	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения
	Объекты делового, финансового назначения
	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения
	Объекты бытового обслуживания
	Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования
	Финансово-кредитные объекты, объекты страхования, пенсионного обеспечения
	Объекты предпринимательской деятельности
	Административно-управленческие объекты
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты размещения аптек, магазинов оптики, магазинов медицинских товаров и оборудования, молочных кухонь
	Объекты размещения стационарных лечебно-профилактических учреждений без специальных требований к размещению
	Объекты размещения амбулаторно-поликлинических учреждений без стационарных отделений
	Объекты культуры и искусства, не связанные с проживанием населения
	Объекты социального обеспечения
	Служба семейных врачей

	Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования
	Объекты высшего профессионального образования
	Объекты спортивно-рекреационного назначения
	Культурно-развлекательные центры
	Религиозные объекты
Б	Условно разрешенные виды использования
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты связи
В	Вспомогательные виды использования
	Виды использования, технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства, в т. ч. необходимые для обеспечения их безопасности.
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок

3.15.4. Градостроительный регламент №2 -Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1). Предельные параметры земельных участков:

- а) предельные параметры высших учебных заведений зависят от профиля вуза и принимаются в соответствии с [2.2 приложение 7];
- б) площадь физкультурно-спортивных сооружений принимается из расчета 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел в соответствии с [2.2 приложение 7];
- в) минимальная и максимальная площади земельных участков настоящим подразделом не устанавливается.

2). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная высота зданий нежилого назначения – 30м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

максимальная высота зданий временного проживания 20м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения;

для зданий «Икон» городского значения, являющихся высотными доминантами, допускается большая высота.

Состав помещений по видам разрешенного использования в долях от общей площади помещений застройки не регламентируется.

Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала [2.2 раздел 7.4]. В случае примыкания жилого района к общегородским зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25%. [2.14 п. 5,36].

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала жилой зоны [2.2 раздел 7.5]. Допускается сокращение данной нормы обеспеченности, но не более чем на 15%, в случае примыкания квартала к городским рекреационным территориям, оборудованным площадками для отдыха и спорта.

ГЛАВА 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ, И НА ТЕРРИТОРИЯХ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ

4.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории инновационного центра «Сколково» и на прилегающих к нему территориях.

4.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях, территориях охраняемого природного ландшафта, лесного фонда

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

4.2.2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории определяется режимами использования земель в границах зон особо охраняемых территорий, утверждаемыми в установленном порядке.

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

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

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

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

4.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения,

засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

4.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

4.5.1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4.5.2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также «Санитарными нормами и правилами защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты».

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

4.5.4. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

4.5.5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

4.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон, полос отчуждения трасс инженерных коммуникаций

Зоны охраны линий электропередач и охранные зоны (полосы отчуждения) магистральных газопроводов являются зонами с особыми условиями использования территорий. Ограничения и порядок использования данных зон определяется соответствующими нормативными актами, регулирующими порядок использования земельных участков в границах соответствующих охранных зон.

ПРИЛОЖЕНИЕ: ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

РАЗДЕЛ 1. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- 1.1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с последующими изменениями).
- 1.2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ (с последующими изменениями).
- 1.3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с последующими изменениями).
- 1.4 Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями).
- 1.5 Федеральный закон от 28 сентября 2010г. № 244-ФЗ «Об инновационном Центре "Сколково"» (с последующими изменениями).
- 1.6 Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (с последующими изменениями).
- 1.7 Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (с последующими изменениями).
- 1.8 Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (с последующими изменениями).
- 1.9 Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с последующими изменениями).
- 1.10 Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с последующими изменениями).

- 1.11 Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ "О техническом регулировании" (с последующими изменениями).
- 1.12 Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с последующими изменениями).
- 1.13 Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с последующими изменениями).
- 1.14 Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (с последующими изменениями).
- 1.15 Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (с последующими изменениями).
- 1.16 Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" (с последующими изменениями).
- 1.17 Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с последующими изменениями).
- 1.18 Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (с последующими изменениями).
- 1.19 ГОСТ Р 41.83-2004, Правила ЕЭК ООН № 83 «Единообразные предписания, касающиеся сертификации транспортных средств в отношении выбросов вредных веществ в зависимости от топлива, необходимого для двигателей».
- 1.20 Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" (с последующими изменениями).
- 1.21 Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».
- 1.22 Постановление Правительства Российской Федерации от 11 июля 2002 г. N 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении

землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

1.23 Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 г. № 42 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости".

1.24 Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1128 "Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения".

РАЗДЕЛ 2. НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ

2.1 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (введены в действие постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78).

2.2 СП 42.13330.2011. Свод правил «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820).

2.3 СНиП 31-06-2009. «Общественные здания и сооружения» (утв. приказом Минрегиона РФ от 01 сентября 2009 г. № 390).

2.4 СП 118.13330.2012. «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. приказом Минрегиона РФ) от 29 декабря 2011 г. № 635/10).

2.5 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (введены в действие постановлением Госстроя РФ от 23 июня 2003 г. № 109).

- 2.6 СП 54.13330.2011. Свод правил «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (утв. приказом Минрегиона РФ от 24 декабря 2010г. № 778).
- 2.7 СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» (введены в действие постановлением Госстроя РФ от 22.03.2001 № 35).
- 2.8 СП 55.13330.2011. Свод правил «СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» (утв. приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 789).
- 2.9 СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (введены в действие постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 № 18-51).
- 2.10 СП 53.13330.2011. Свод правил «СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (утв. приказом Минрегиона РФ от 30.12.2010 № 849).
- 2.11 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74)
- 2.12 Санитарные правила и нормативы «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10).
- 2.13 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы "Гигиенические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях. СанПиН 2.4.2.1178-02" (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.11.2002 № 44).
- 2.14 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях» (введены в

действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 22.07.2010 № 91).

- 2.15 Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы МГСН 1.01-99 (утв. постановлением Правительства Москвы от 25.01.2000 № 49).
- 2.16 Свод правил «Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства» СП 11-111-99 (принят постановлением Госстроя РФ от 30.12.1999 № 94).
- 2.17 Свод правил «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» СП 30-102-99 (принят постановлением Госстроя РФ от 30.12.1999 № 94).
- 2.18 Свод правил «Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан» СП 11-106-97 (одобрен протоколом Госстроя РФ от 19.08.1997 N 23-11/3).

Приложение № 2
к приказу Президента Некоммерческой
организации Фонд развития Центра
разработки и коммерциализации новых
технологий
от «02» апреля 2013 г. № 45

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»
(М 1:5000)**