

# Примеры основных нарушений при подготовке градостроительной документации в Московской области



# При подготовке документации застройщиками не в полной мере производится градостроительная проработка

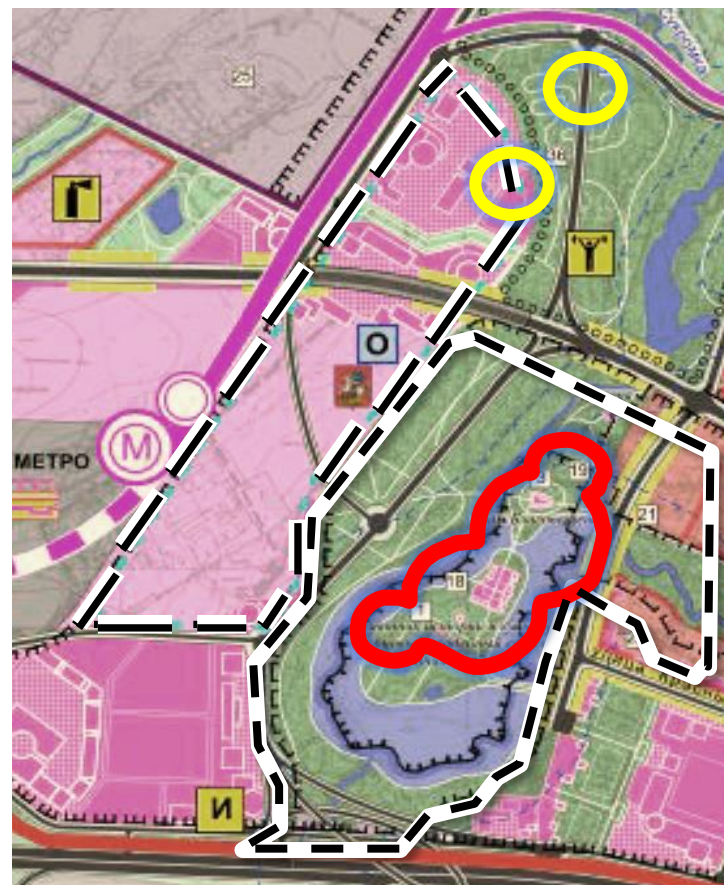
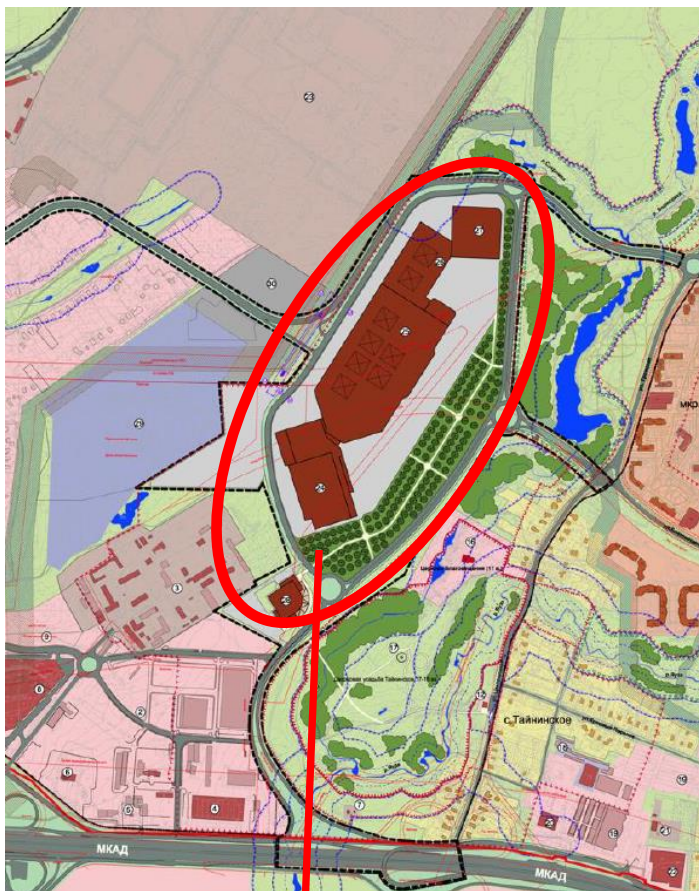
- 1 **Оценка текущего положения** – влияние планируемой застройки на прилегающие территории (влияние планируемого многоэтажного строительства на существующее ИЖС)
- 2 **Соответствие документам территориального планирования** – генеральным планам; зоны особо охраняемых природных территорий, зоны а/д транспорта; зоны ж/д транспорта; ЛРТ
- 3 **Соответствие документам градостроительного зонирования - Правилам землепользования и застройки** - в части соответствия видам разрешенного использования
- 4 **Анализ зон с особыми условиями использования территории** - санитарно-защитные зоны, зоны объектов культурного наследия, объектов инженерной инфраструктуры, водоохранные зоны, зоны шумового дискомфорта от автомобильного, ж/д, воздушного транспорта.
- 5 **Соответствие нормативным и правовым актам, регламентирующим градостроительную деятельность** – РНГП, Территориальные строительные нормы, Своды правил, Технические регламенты.








# Объекты культурного наследия

Адрес: МО, Мытищинский р-н, г. Мытищи, д. Челобитьево, Планируемые объекты: ТЦ «МЕГА», «ИКЕА»



## В документации не учтены:

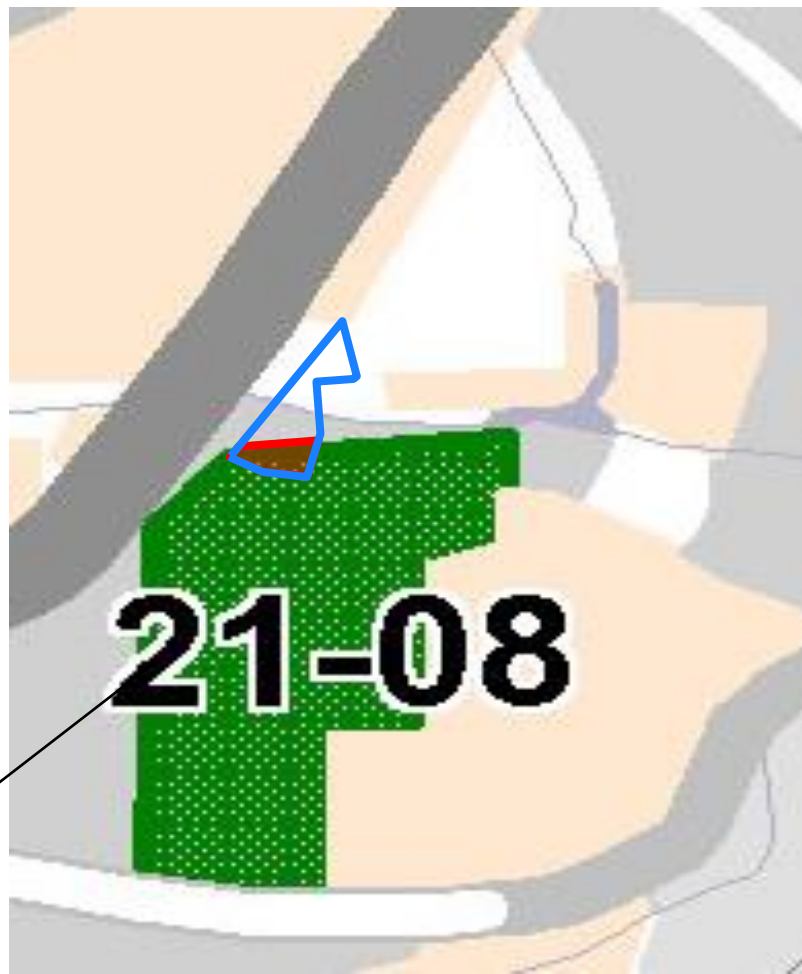
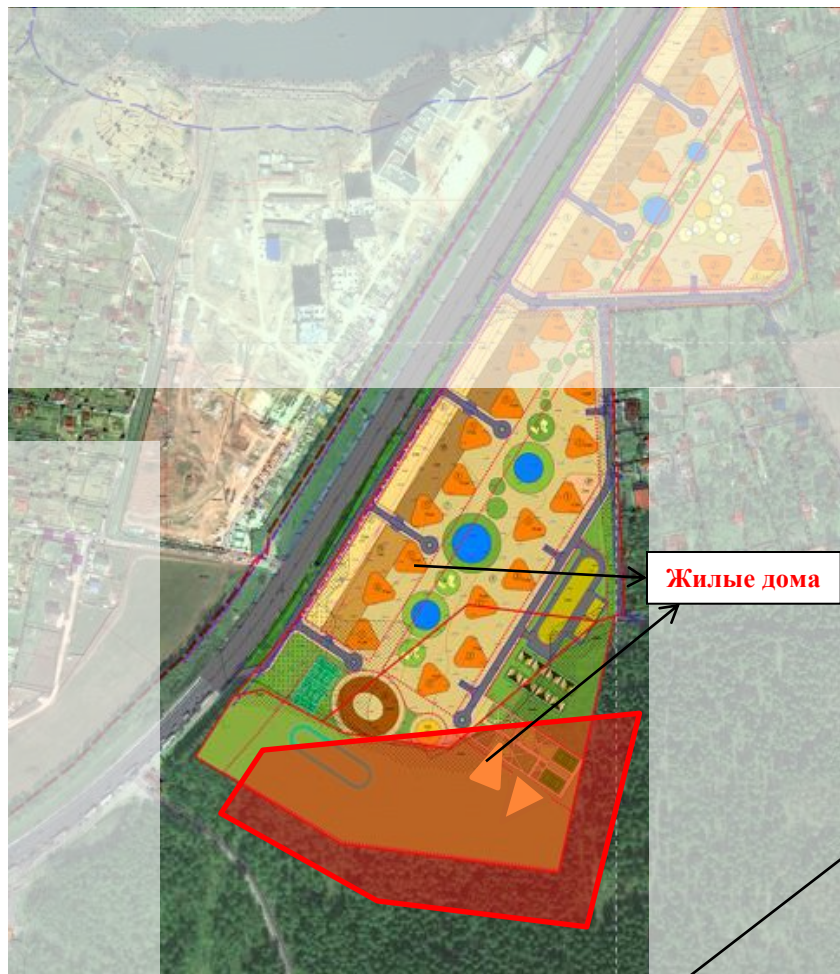
При подготовке не учтены объекты культурного наследия, расположение на территории и зоны их охраны.

-  зоны охраны объектов культурного наследия
-  объекты археологического исследования
-  объекты культурного наследия федерального и регионального значения



# Объекты природного наследия

Адрес: МО, Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, д. Измалково, Планируемые объекты: комплексная жилая застройка



**Требуют учета:**



Границы ООПТ (Ельники) утверждены в СТП Московской области



**Не учтено**

жилые дома частично размещены в особо охраняемой природной территории (Ельники). В соответствии с Законом Московской области от 07.03.2007 №36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области», в границах ООПТ допускается размещение объектов рекреации .

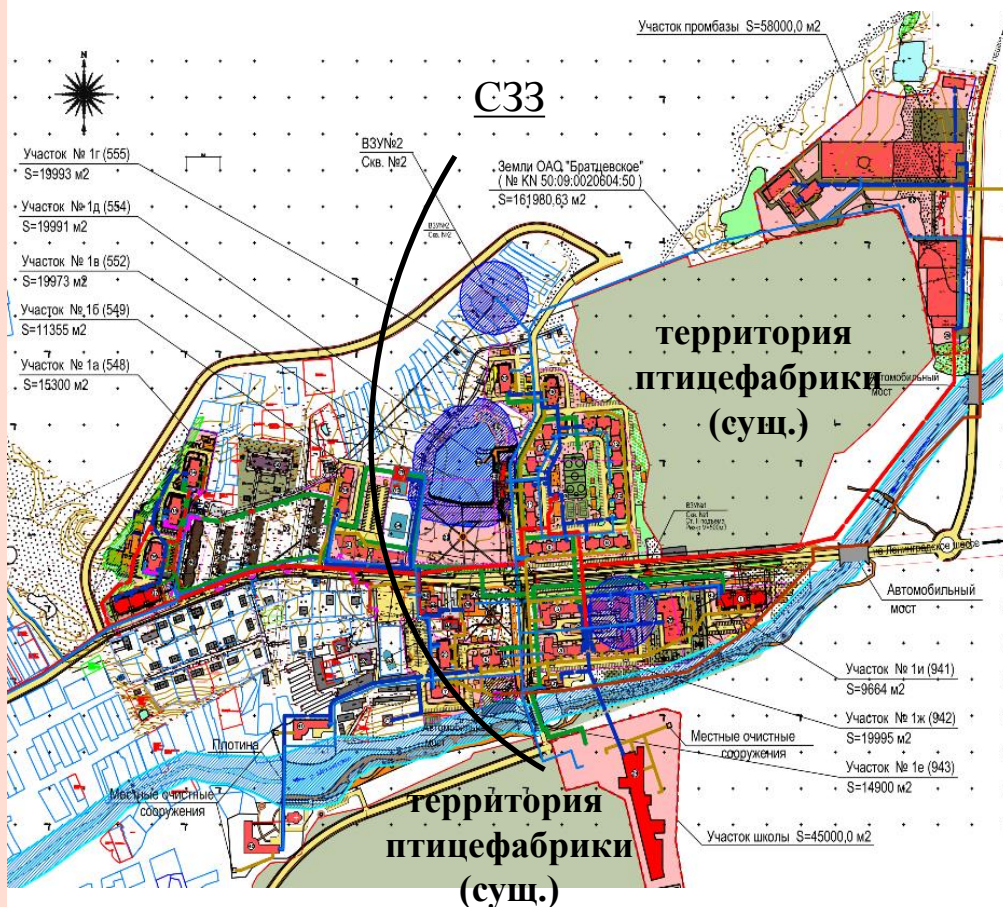




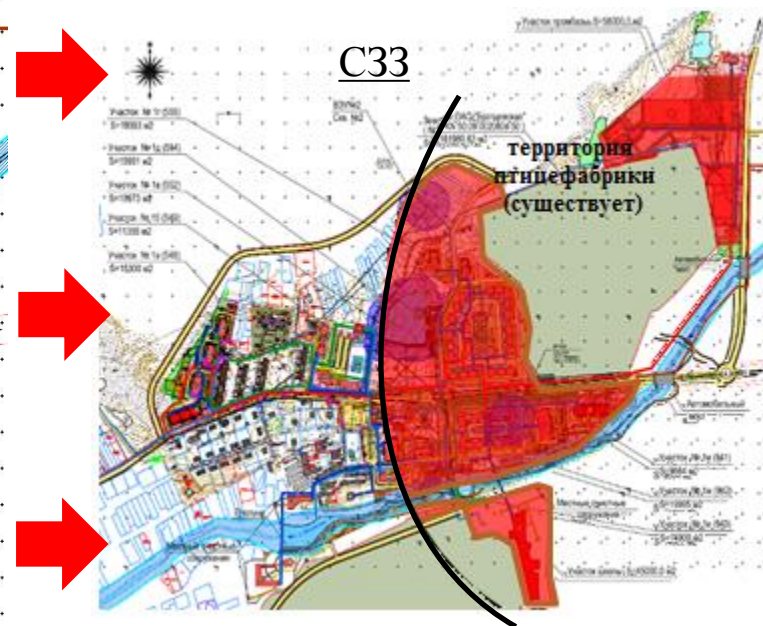
# Санитарно-защитные зоны

Адрес: МО, Солнечногорский р-н, с.п. Пешковское, п. Жуково, мкр. Березки,

Планируемые объекты: комплексная жилая застройка



Планируемая жилая застройка размещена в СЗЗ птицефабрики – 1 000 м (I категория опасности)



**Не учтено**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещение жилой застройки





Адрес: МО, Дмитровский р-н, д. Рогачево, Развитие: объектов торгово-складского назначения



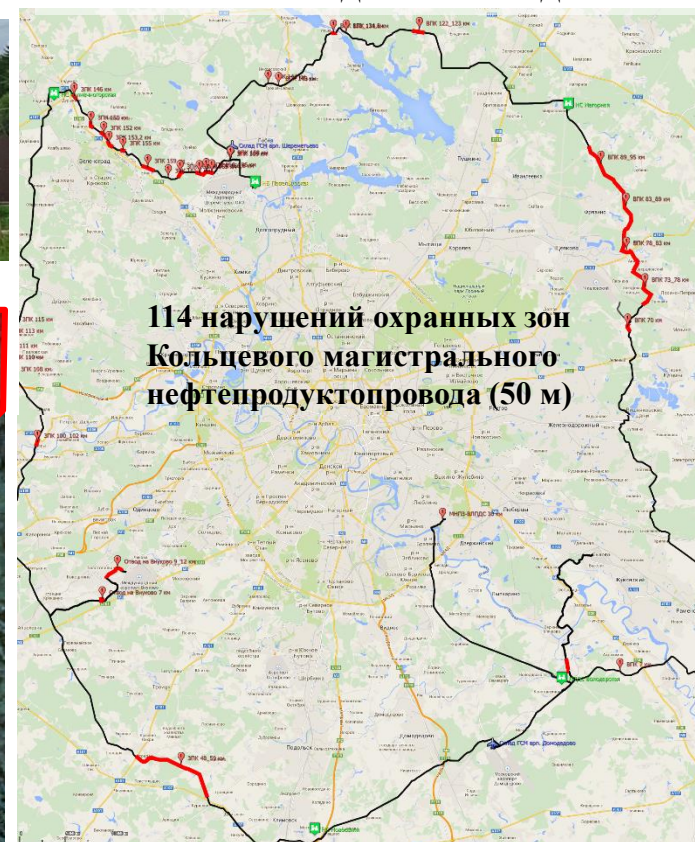
нарушение охранной зоны  
Кольцевого магистрального  
нефтепродуктопровода (50 м)



## Не учтена

Охранная зона Кольцевого магистрального нефтепродуктопровода,  
В настоящее время идет работа органов местного самоуправления с  
ОАО «Транснефть» по устранению указанных нарушений

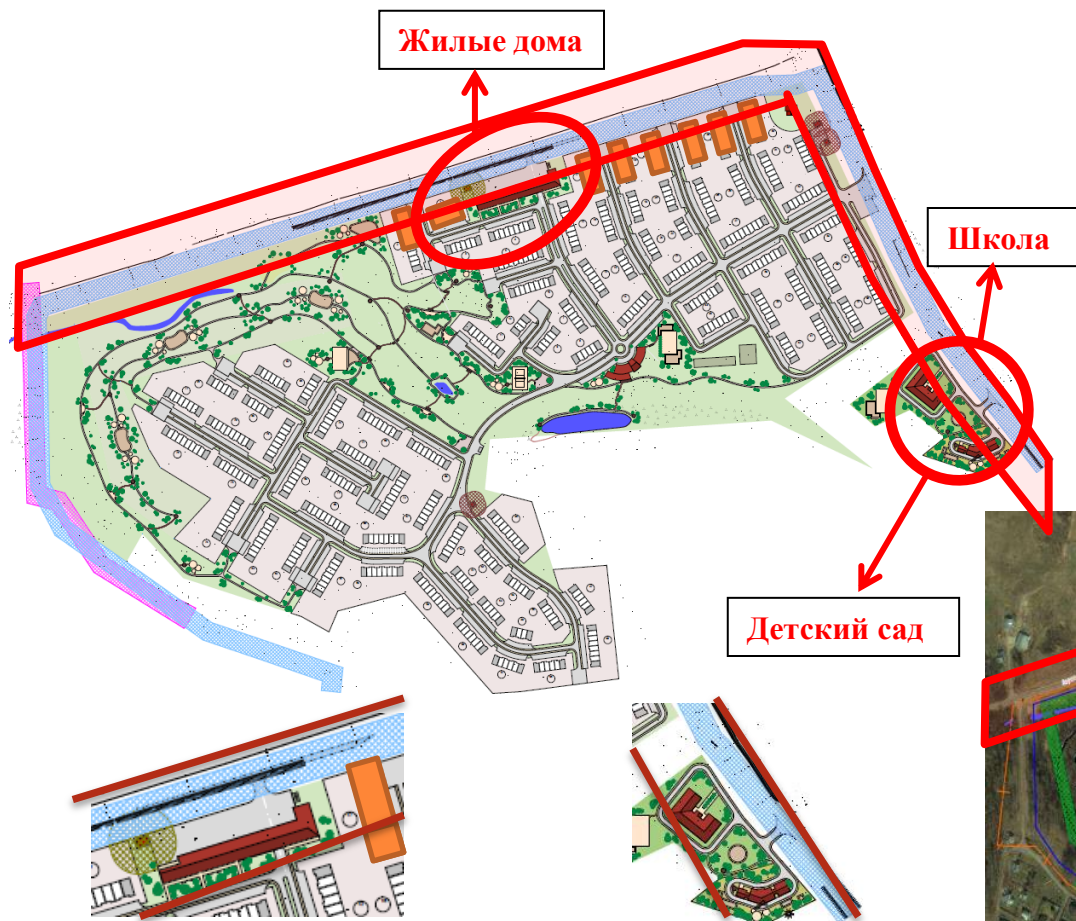
## КОЛЬЦЕВОЙ МАГИСТРАЛЬНЫЙ НЕФТЕПРОДУКТОПРОВОД





# Виброакустические условия

Адрес: МО, Домодедовский р-н, д. Колачево, Планируемые объекты: комплексная жилая застройка



В зоне шумового воздействия от автомобильной дороги запланированы:

- детский сад,
- школа,
- 8 жилых домов



**Не предусмотрены**

Мероприятия по защите шума в жилой зоне, влияющие на комфорт жизни



зона шумового воздействия



# Виброакустические условия

Адрес: МО, Солнечногорский р-н, д. Пикино, Планируемые объекты: комплексная жилая застройка



**Планируемая  
застройка**



## Не учтено

В соответствии с Воздушным кодексом размещение жилой застройки в зонах шумового воздействия осуществляется по согласованию со старшим авиационным начальником

расстояние от аэропорта Шереметьево - 7 км



зона шумового воздействия от  
аэропорта (75-85 дБА)





# Виброакустические условия

Адрес: МО, г. Химки, Планируемые объекты: общественно-деловой комплекс (30 эт.)



расстояние 5,5 км от аэропорта Шереметьево



Зоны  
воздействия  
авиационного  
шума по  
максимальному  
уровню шума от  
зоны глиссады  
(подлета-  
вылета)  
воздушных  
судов в  
аэропортах:  
Шереметьево

**ХИМКИ**



местоположение планируемого делового комплекса



## Не учтено

В зоне глиссады (подлета-вылета) самолета не допускается размещения высотных зданий без согласования со старшим авиационным начальником (п. 46 Воздушного Кодекса №60-ФЗ)



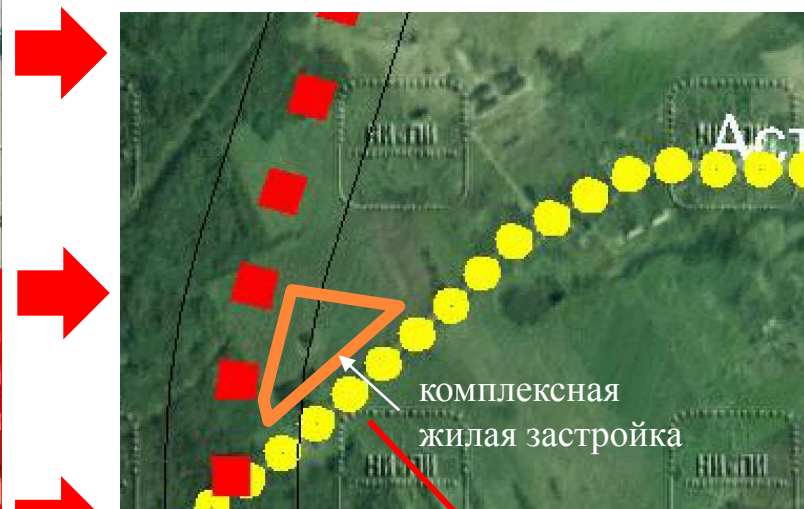
# Транспортная инфраструктура

Пример

Адрес: МО, Дмитровский р-н, г.п. Яхрома, вблизи д. Астрецово, Планируемые объекты: комплексная жилая застройка



В зоне строительства и реконструкции автомобильной дороги и запланированы жилые дома



Зона планируемого строительства а/д А-104 «Москва-Дмитров-Дубна»

Зона планируемой реконструкции а/д «Яхрома-Подъячево»



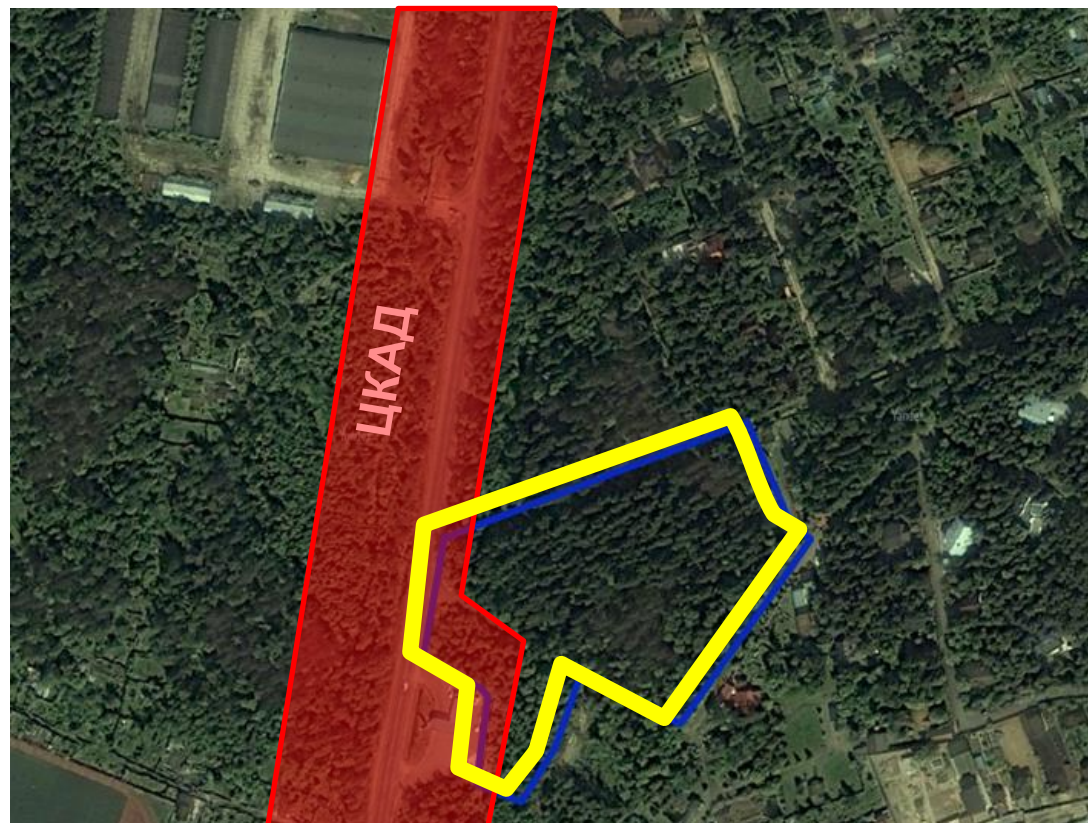


# Транспортная инфраструктура

Адрес: МО, Одинцовский р-н, г.п. Голицыно, Планируемые объекты: комплексная жилая застройка



Планируемая комплексная застройка



В зоне строительства ЦКАД расположена комплексная жилая застройка



# Транспортная инфраструктура

Адрес: МО, Люберецкий р-н, г.п. Томилино, Планируемые объекты: производственная застройка



планируемая производственная застройка



В зоне планируемой автомобильной дороги  
размещен складской комплекс





# Комплексность и сбалансированность застройки

Пример

Необеспеченность объектами социальной инфраструктуры:

Адрес: МО, Люберецкий р-н, г.п. Красково

Планируемые объекты: жилая застройка

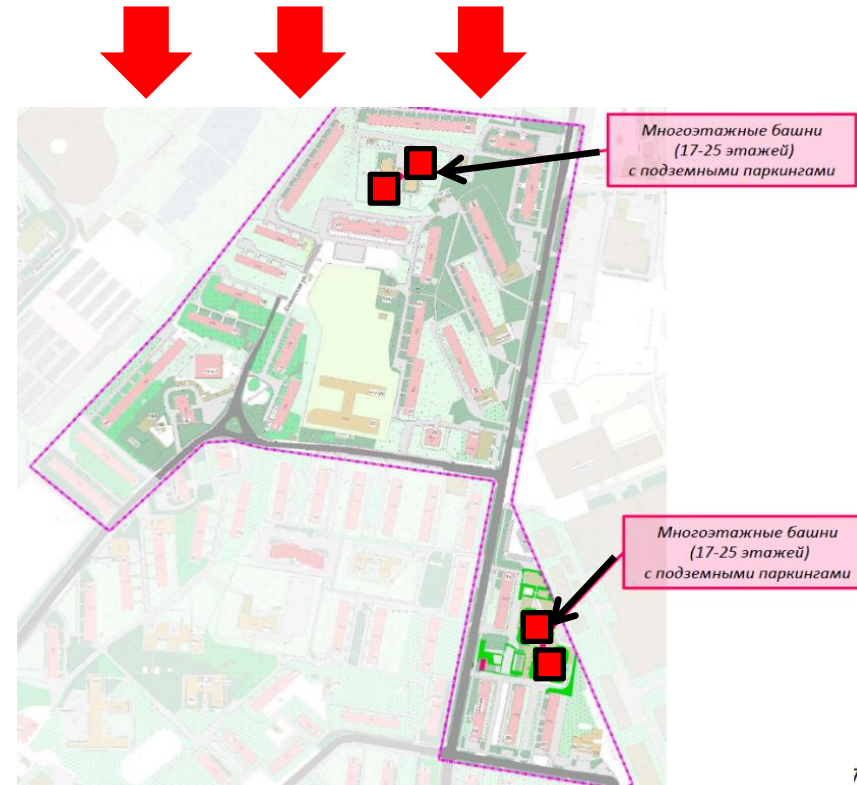


**Не предусмотрены**

Школы, поликлиники, объекты благоустройства

Адрес: МО, г.о.Реутов

Планируемые объекты: жилые дома («точечная застройка»)



## Многоэтажное строительство в зоне индивидуального жилищного строительства

Адрес: МО, Истринский р-н, г. Истра (максимальная разрешенная этажность 7 эт.)





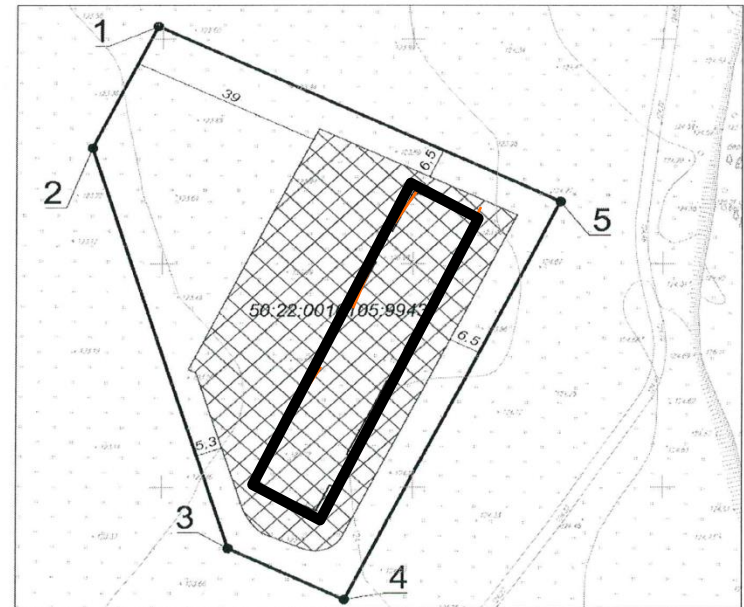
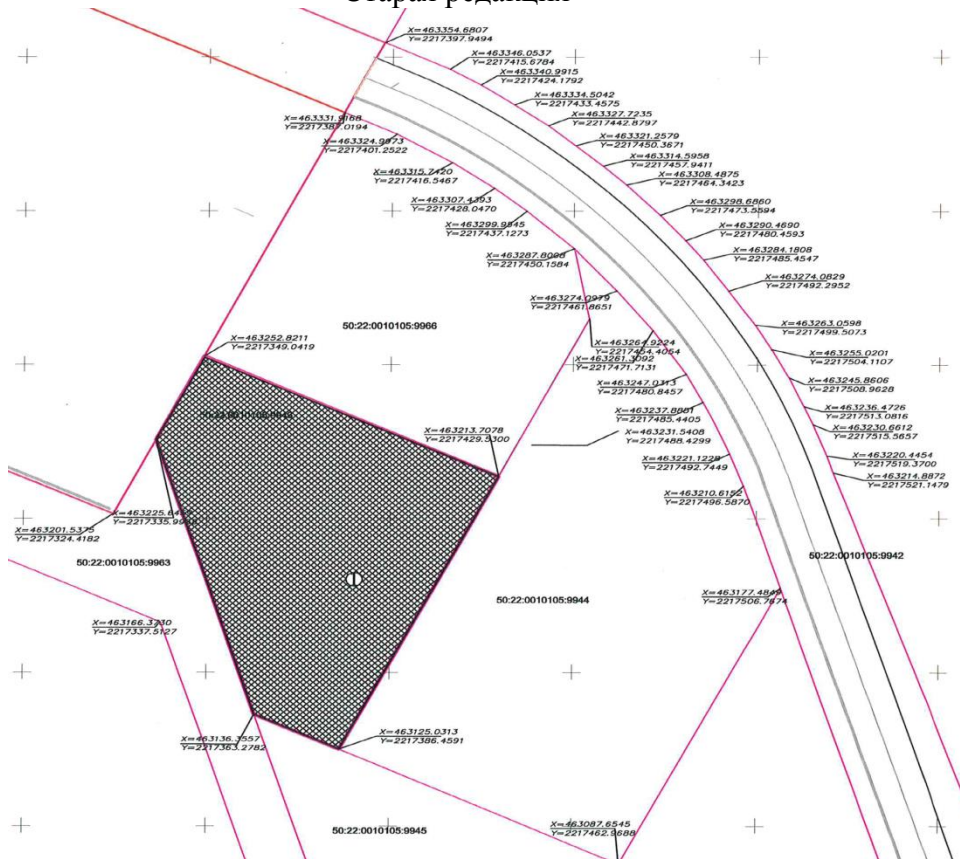
# Нарушения в градостроительных планах земельных участков

г. Люберцы

Старая редакция

Новая редакция

Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования






Координаты поворотных точек

Условные обозначения

Место допустимого размещения

Жилой дом площадью 17540 кв.м.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
-  - земельный участок
-  - граница земельного участка;



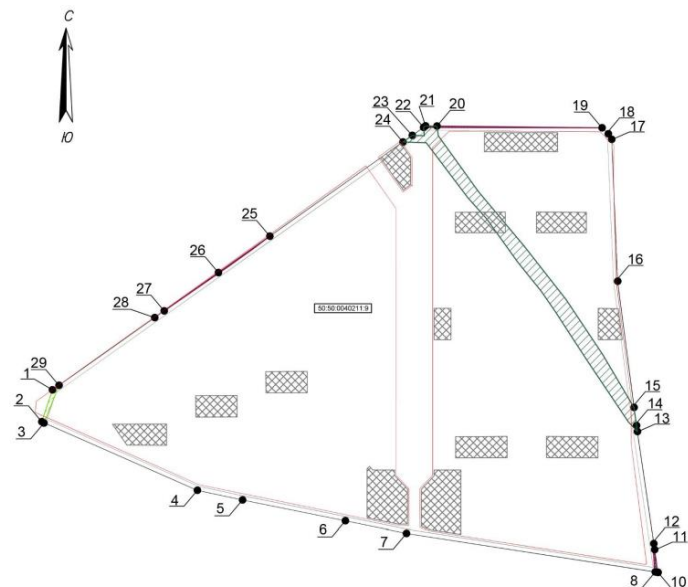
**Не учтено**

В представленном ГПЗУ зона возможного размещения жилого дома предусматривается по всей территории земельного участка, что дает возможность «вольного» размещения жилого дома и увеличения площади в нарушение утвержденного ППТ



# Нарушения в градостроительных планах земельных участков (ГПЗУ)

Адрес: МО, г. Железнодорожный, ул. 1 мая, д.24 и ул. Загородная, д.102



Градостроительный план земельного участка  
заявлен на несколько земельных участков.  
Градостроительным кодексом установлено –  
требования 1 ГПЗУ на 1 земельный участок  
(подтверждено судебной практикой).







**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТОИТЕЛЬСТВА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

