Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области

Государственное бюджетное учреждение Московской области

**«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

ГБУ МО «АПУ Московской области»

**107045, Москва, ул. Пушкарев переулок, дом 7, тел/факс: 8-495-369-39-00 e-mail: info@apumo.ru**

**ПРОЕКТ**

**Правил землепользования и застройки на часть территории**

**городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области**

Генеральный директор Д.Ю. Рябов

Заместитель генерального директора А.А. Знаменская

Начальник отдела разработки

правил землепользования и застройки Н.В. Райкова

2015

Оглавление

[Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений 4](#_Toc435086301)

[Глава 1. Общие положения 4](#_Toc435086302)

[Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области 4](#_Toc435086303)

[Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 5](#_Toc435086304)

[Статья 3. Права, возникшие до введения в действие Правил 5](#_Toc435086305)

[Статья 4. Особые условия 6](#_Toc435086306)

[Глава 2. Общие положения о регулировании Правительством Московской области, центральными исполнительными органами государственной власти Московской области, органами местного самоуправления Истринского муниципального района, городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области по вопросам регулирования землепользования и застройки городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области 6](#_Toc435086307)

[Статья 5. Полномочия Правительства Московской области или уполномоченных им центральных исполнительных органов государственной власти Московской области в сфере регулирования вопросов землепользования и застройки в городском поселении Дедовск Истринского муниципального района Московской области 6](#_Toc435086308)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправлениягородского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области 9](#_Toc435086309)

[Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 9](#_Toc435086310)

[Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области 10](#_Toc435086311)

[Статья 10. Осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области 12](#_Toc435086312)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 12](#_Toc435086313)

[Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 13](#_Toc435086314)

[Глава 3. Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области 14](#_Toc435086315)

[Статья 13. Общие положения о публичных слушаниях 14](#_Toc435086316)

[Статья 14. Финансирование публичных слушаний 15](#_Toc435086317)

[Статья 15. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений 16](#_Toc435086318)

[Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории 16](#_Toc435086319)

[Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 17](#_Toc435086320)

[Глава 4. Положения о порядке подготовки документации по планировке территории 19](#_Toc435086321)

[Статья 18. Назначение и виды документации по планировке территории 19](#_Toc435086322)

[Статья 19. Проект планировки территории 19](#_Toc435086323)

[Статья 20. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 20](#_Toc435086324)

[Статья 21. Проекты межевания территорий 20](#_Toc435086325)

[Статья 22. Градостроительные планы земельных участков 20](#_Toc435086326)

[Статья 23. Подготовка градостроительных планов земельных участков для индивидуального жилищного строительства 21](#_Toc435086327)

[Статья 24. Развитие застроенных территорий 21](#_Toc435086328)

[Статья 25. Комплексное освоение территории 22](#_Toc435086329)

[Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила 22](#_Toc435086330)

[Статья 26. Основания внесения изменений в Правила 22](#_Toc435086331)

[Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила 22](#_Toc435086332)

[Глава 6. Заключительные положения 23](#_Toc435086333)

[Часть II. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия 25](#_Toc435086334)

[Глава 7. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области. 25](#_Toc435086335)

[Статья 28. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области. 25](#_Toc435086336)

[Статья 29. Порядок установления территориальных зон 25](#_Toc435086337)

[Глава 8. Карты зон с особыми условиями использования территорий 26](#_Toc435086338)

[Статья 30. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения 26](#_Toc435086339)

[Статья 31. Охранные зоны 26](#_Toc435086340)

[Статья 32. Санитарно-защитные зоны 29](#_Toc435086341)

[Статья 33. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 29](#_Toc435086342)

[Статья 34. Водоохранные зоны 30](#_Toc435086343)

[Статья 35. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 31](#_Toc435086344)

[Часть III. Градостроительные регламенты 33](#_Toc435086345)

[Глава 9. Порядок установления и виды территориальных зон 33](#_Toc435086346)

[Статья 36. Порядок установления градостроительных регламентов 33](#_Toc435086347)

[Статья 37. Состав градостроительных регламентов 33](#_Toc435086348)

[Статья 38. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 34](#_Toc435086349)

[Статья 39. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков 35](#_Toc435086350)

[Статья 40. Градостроительные регламенты для жилых зон 35](#_Toc435086351)

[Статья 41. Градостроительные регламенты для зоны инженерной инфраструктуры 43](#_Toc435086352)

[Статья 42. Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения 44](#_Toc435086353)

[Статья 43. Состав и назначение территорий общего пользования 46](#_Toc435086354)

[Статья 44. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 46](#_Toc435086355)

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

### Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области

1. Правила городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, Истринского муниципального района и городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области закрепляют в городском поселении Дедовск Истринского муниципального района Московской области основные положения регулирования вопросов землепользования и застройки и их систематизацию, которые основаны на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах городского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

2. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

Правила определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, органов местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области и центральных исполнительных органов государственной власти Московской области в сфере регулирования землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

3. Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

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

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, органов местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области и исполнительными органами государственной власти Московской области;

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

3) о подготовке документации по планировке территории;

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

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

### **Статья** 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила, документы территориального планирования, документация по планировке территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

– публикации Правил в официальном печатном издании;

– создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Московской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

### **Статья** 3. Права, возникшие до введения в действие Правил

1. Принятые до введения в действие Правил муниципальные правовые акты городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.
3. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

4. Не отвечающие требованиям градостроительных регламентов, установленных в соответствующей территориальной зоне, виды разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства, их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

5. Реконструкция указанных в [пункте](consultantplus://offline/ref=153913B35F3C4EEFCD85988B71DD27AD2616B7FB3A797B7CA1CE5EE12D997CB8A946C6B9BADA420B0Es2L) 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. 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.

6. В случае, если использование указанных в [пункте](consultantplus://offline/ref=6814B65E4DAE11D03607BDED2DFDCEDD8985DD456769EC3A75100388365C6C6AE1EA739406DD5187Q3tDL) 4 настоящей статьи 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.

7. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения настоящих Правил, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

### Статья 4. Особые условия

1. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области и Истринского муниципального района Московской области по вопросам регулирования землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Правила могут быть изменены в порядке, установленном главой 5 Правил, с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

На основании документации по планировке территории, утвержденной Министерством строительного комплекса Московской области, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Действия и бездействие органов и должностных лиц городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области и Истринского муниципального района Московской области в области землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

### Глава 2. Общие положения о регулировании Правительством Московской области, центральными исполнительными органами государственной власти Московской области, органами местного самоуправления Истринского муниципального района, городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области землепользования и застройки городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области

### Статья 5. Полномочия Правительства Московской области или уполномоченных им центральных исполнительных органов государственной власти Московской области в сфере регулирования вопросов землепользования и застройки в городском поселении Дедовск Истринского муниципального района Московской области

Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы власти Московской области осуществляют полномочия по:

1) подготовке и утверждению генерального плана городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, а также по внесению в него изменений;

2) подготовке и утверждению Правил городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, а также по внесению в них изменений;

3) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) в городском поселении Дедовск Истринского муниципального района Московской области на основании генерального плана городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, Правил (без учета генеральных планов и правил землепользования и застройки городских поселений в случаях, предусмотренных федеральными законами);

4) принятию решений о развитии застроенных территорий, в части определения их местоположения, площади территории, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

5) организации и проведению аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, в том числе в части определения начальной цены предмета аукциона (права на заключение договора о развитии застроенной территории) на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

6) выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области (за исключениемобъектов индивидуального жилищного строительства);

7) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

8) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

9) согласованию документации по планировке территории, подготовленной на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, до ее утверждения на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы власти Московской области осуществляют иные полномочия, в сфере регулирования вопросов землепользования и застройки, предусмотренные законами Московской области.

**Статья 6.** **Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки Истринского муниципального района Московской области**

1. Органы местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области наделяются государственными полномочиями по:

1) организации и проведению публичных слушаний:

а) по проектам генеральных планов городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

б) по проектам Правил;

в) по проектам планировки территории и проектам межевания территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

г) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

д) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области;

2) принятию решения об утверждении генерального плана городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области и утверждению изменений в него;

3) принятию решения об утверждении Правил городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области и утверждению изменений в него;

4) подготовке, утверждению и выдаче градостроительного плана земельного участка, выдаче разрешения на строительство, выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории Истринского муниципального района;

5) принятию решения об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования, расположенного на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района;

6) распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории Истринского муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности, а также принимает решения:

а) об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

б) об отнесении земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области;

в) о предварительном согласовании предоставления земельных участков, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

7) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую, на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района, за исключением земель сельскохозяйственного назначения и случаев перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов;

8) принятию решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, за исключением определения начальной цены предмета аукциона.

Срок указанных выше полномочий устанавливается законом Московской области.

2. Органы местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области также принимают иные решения в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Московской области.

3. Реализация указанных полномочий, за исключением выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, осуществляется при наличии согласия Правительства Московской области или уполномоченных им центральных исполнительных органов власти Московской области, предоставляемого в порядке, установленном Правительством Московской области.

### Статья 7. Полномочия органов местного самоуправлениягородского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области

Органы местного самоуправления городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Московской области.

### Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Московской области, Истринский муниципальный район Московской области (далее - Комиссия) – постоянно действующий межведомственный орган Московской области, который создается для обеспечения выполнения задач градостроительного зонирования и обеспечения устойчивого развития территорий городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется [Конституцией](consultantplus://offline/ref=939F4D274B4156808F59C7FB5F7023682FFF9A6221FC668C4ADC8C48yCK) Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Московской области.

3. Состав Комиссии утверждается постановлением Правительства Московской области.

4. Комиссия:

1) обеспечивает подготовку проекта Правил;

2) обеспечивает подготовку внесения изменений в Правила;

3) обеспечивает предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) обеспечивает предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В целях реализации полномочий Комиссия имеет право запрашивать и получать необходимые для работы материалы и сведения по рассматриваемому вопросу.

6. Заседания Комиссии ведет председатель Комиссии, а в случае его отсутствия - заместитель председателя Комиссии.

Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют более половины от установленного числа членов Комиссии.

7. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим и оформляются протоколом, который подписывается ответственным секретарем Комиссии и утверждается председательствующим на заседании Комиссии.

8. Решения Комиссии вступают в силу с даты подписания протокола заседания Комиссии.

9. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц. В заседаниях Комиссии могут принимать участие эксперты, специалисты, представители органов местного самоуправления и представители иных заинтересованных сторон. Решение о необходимости участия перечисленных лиц принимается председателем Комиссии.

10. В целях организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства главой Истринского муниципального района Московской области образуется комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Истринского муниципального района Московской области.

В состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Истринского муниципального района Московской области включаются представители:

представительных и исполнительно-распорядительных органов местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области;

центрального исполнительного органа государственной власти Московской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере архитектуры и градостроительной деятельности Московской области (при наличии согласия руководителя уполномоченного органа);

общественных организаций.

В состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Истринского муниципального района Московской области могут быть включены иные заинтересованные лица.

Персональный состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Истринского муниципального района Московской области и порядок ее деятельности утверждаются муниципальным правовым актом Истринского муниципального района Московской области в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=2CABAA0D7F76C0B4BB945ADB4B3C6A180636BCB2E4B6998E0A3E5EC4CCn0G8G) Российской Федерации, и законами Московской области.

Председатель комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки назначается из числа представителей исполнительно-распорядительных органов местного самоуправления, входящих в состав комиссии.

### Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

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 (минимальными и (или) максимальными) 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.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 12 части I Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 12 части I Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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 части 2 настоящей статьи. При этом применяются более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

9. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

11. Реконструкция указанных в [пункте](file:///C:\Users\User\Downloads\Текст%20ПЗЗ%20общая%20часть%20короткая%20по%20Лобне%2015.10%20(2).docx#Par0) [1](file:///C:\Users\User\Downloads\Текст%20ПЗЗ%20общая%20часть%20короткая%20по%20Лобне%2015.10%20(2).docx#Par0)0 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. 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.

12. В случае, если использование указанных в [пункте](file:///C:\Users\User\Downloads\Текст%20ПЗЗ%20общая%20часть%20короткая%20по%20Лобне%2015.10%20(2).docx#Par0) 10 настоящей статьи 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.

### Статья 10. Осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области

1. Строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Московской области и муниципальными правовыми актами Истринского муниципального района Московской области, городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

Данное право может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности Российской Федерации, Московской области.

2. Разрешение на строительство (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства) выдается Министерством строительного комплекса Московской области, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешение на строительство объектов индивидуального жилищного строительства выдается уполномоченным органом местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области.

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

4. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение предоставляется в отношении отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

6. Ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с законодательством.

7. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

### Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается Правительства Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

Уполномоченным органом, предоставляющим разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области (далее для целей настоящей статьи - разрешение), является Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направляют [заявление](consultantplus://offline/ref=3B3F2206436A491C7249EEE5E9EA3B90E244DFA6135BB3F50522C39CD8EBE0EF2A4514A4A85B3435gCa5N) заявление в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки, Истринский муниципальный район Московской области через Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.

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

4. Орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области не позднее 10 календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении разрешения извещает заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний и проводит публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний определенным уставом муниципального образования Истринский муниципальный район Московской области и Правилами.

5. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с учетом протокола Градостроительного совета Московской области и уведомляет заявителя о принятом решении.

### Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается Правительством Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

Уполномоченным органом, предоставляющим разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) является Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, направляет заявление[заявление](consultantplus://offline/ref=0375DCBB19373BC422F26D97FF223B54ACC6F78B4D63E78E1C042A37A1934FE1C2C4F5BAC191BF4DCDEBN) в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки, Истринский муниципальный район Московской области через Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.

3. Орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области проводит публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний, определенным уставом муниципального образования и главой 3 Правил.

4. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области принимает решение о предоставлении заявителю разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Министерство имущественных отношений Московской области в случае принятия Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области решения о предоставлении заявителю разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка уведомляет заявителя о размере платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, рассчитанном в соответствии с порядком, установленным Правительством Московской области.

6. Заявитель обязан внести в полном объеме плату за изменение вида разрешенного использования земельного участка в тридцатидневный срок со дня получения уведомления от Министерства имущественных отношений Московской области о размере платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.

7. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в случае невнесения заявителем в полном объеме платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка по истечении установленного срока оплаты на основании уведомления Министерства имущественных отношений Московской области о невнесении в полном объеме платы заявителем выносит решение об отмене разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и уведомляет об этом заявителя.

8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

### Глава 3. Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области

### Статья 13. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания – форма реализации прав жителей городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области и органов местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области посредством проведения публичного обсуждения вопросов, касающихся деятельности указанных органов и организаций и имеющих особую общественную значимость либо затрагивающих права и свободы человека и гражданина, права и законные интересы общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области организуются и проводятся органами местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области в соответствии с [Конституцией](consultantplus://offline/ref=29D7A54F258D92E60742A58EB8E2090286954FF404E303C17B3F6AL5rBO) Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Московской области, а также в соответствии Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования "Истринский район" Московской области от 27.12.2005 № 9/13 (далее – Положение) и настоящими Правилами.

Не допускается принятие муниципального правового акта, проект которого выносится на публичные слушания, до получения результатов публичных слушаний.

3. Публичные слушания проводятся в помещении, пригодном для размещения в нем представителей различных групп населения, права и законные интересы которых затрагивают вопросы, вынесенные на публичные слушания. Организатор слушаний не вправе ограничить доступ в помещение заинтересованных лиц или их представителей.

4. Подготовка, проведение и определение результатов публичных слушаний осуществляются открыто и гласно. Участники публичных слушаний вправе свободно высказывать свое мнение и вносить предложения и замечания по вопросу, вынесенному на общественные (публичные) слушания.

Мнение жителей городского поселения Дедовск Истринского муниципального района, выявленное в ходе публичных слушаний, носит рекомендательный характер и учитывается при доработке муниципальных правовых актов и принятии решения по другим вопросам, вынесенным на публичные слушания.

5. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

– проект Правил и проекты внесения изменений в Правила;

– проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

– вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– вопросы о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Сообщение о теме публичных слушаний, времени и месте их проведения подлежит опубликованию в газете "Истринские вести" не позднее чем за 10 дней до даты публичных слушаний, если иное не установлено действующим законодательством и Правилами.

С момента опубликования сообщения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

7. Участники публичных слушаний подлежат регистрации в регистрационном листе, являющимся обязательным приложением к протоколу публичных слушаний, следующим образом:

- постоянно проживающие граждане населенных пунктов, чьи права и законные интересы могут быть затронуты рассматриваемым вопросом, на основании документов, удостоверяющих личность;

- правообладатели земельных участков или объектов капитального строительства на основании документов о правах на указанные выше объекты недвижимого имущества, чьи права и законные интересы могут быть затронуты рассматриваемым вопросом.

8. Участники публичных слушаний вправе представить устные или письменные предложения и (или) замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса.

### Статья 14. Финансирование публичных слушаний

1. Финансирование публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета Истринского муниципального района Московской области или иных не запрещенных законом источников.

2. 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. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### Статья 15. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений

1. Публичные слушания по проекту Правил проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области на всей территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, с участием всех заинтересованных лиц.

Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки Правил применительно к части территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения.

В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

В случае внесения в Правила изменений в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

Продолжительность публичных слушаний в случаях, указанных в абзацах 3-5 пункта 1 настоящей статьи Правил, не может быть более чем один месяц.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил на проведение публичных слушаний комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Истринского муниципального района Московской области в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Истринского муниципального района Московской области свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. После завершения публичных слушаний по проекту Правил орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области направляет в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Истринского муниципального района Московской области в сети "Интернет".

### Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

5. Органы местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области направляют в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области заверенные копии заключения о результатах публичных слушаний, протокола публичных слушаний, правовых актов, официальных публикаций в средствах массовой информации, а также иную информацию, касающуюся проведения публичных слушаний, в срок не более 5 (пяти) дней с даты официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Истринского муниципального района Московской области в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. На основании утвержденной документации по планировке территории могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

2. Участниками публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

Участникам публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с заявлением правообладателя земельного участка, с представленными обосновывающими материалами.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области не позднее 10 календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства извещает заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний и проводит публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний, определенным уставом Истринского муниципального района Московской области Московской области, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования "Истринский район" Московской области от 27.12.2005 № 9/13 и настоящими Правилами.

4. Лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования, по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.

### Глава 4. Положения о порядке подготовки документации по планировке территории

### Статья 18. Назначение и виды документации по планировке территории

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

– проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

– проектов планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

– проектов межевания территории в виде отдельного документа.

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

4. Документация по планировке территории, посредством которой производится установление границ земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

### Статья 19. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, состав и содержание которых должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Московской области.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

### Статья 20. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Основанием для подготовки документации по планировке территории является правовой акт Министерства строительного комплекса Московской области о подготовке документации по планировке территории или правовой акт городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области о подготовке документации по планировке территории, выпущенный до 01.01.2015.

2. Разработка правового акта Министерства строительного комплекса Московской области о подготовке документации по планировке территории осуществляется на основании обращения правообладателя земельного участка.

3. Подготовленная, прошедшая публичные слушания и согласованная в установленном Правительством Московской области порядке документация по планировке территории утверждается правовым актом Министерства строительного комплекса Московской области.

4. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

### Статья 21. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться применительно к территории, на которую утвержден проект планировки территории, или к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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

3. Состав материалов проекта межевания определен Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

4. В случае если это определено правовым актом Министерства строительного комплекса Московской области о подготовке документации по планировке территории, в составе проекта межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков

### Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, в порядке установленным градостроительным законодательством Российской Федерации и Московской области.

3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

4. [Форма](consultantplus://offline/ref=FA475B4AA791D6562FFF1F40EE51E752A396775C1A8E8F6E050B9C59F0D699479A3958E3EB74C227gFY0G) Форма градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 24.05.2011, регистрационный № 20838).

5. Градостроительный план земельного участка являются основанием для:

– подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства;

– выдачи разрешения на строительство;

– выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

### Статья 23. Подготовка градостроительных планов земельных участков для индивидуального жилищного строительства

1. Подготовка градостроительного плана земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется в порядке, установленным градостроительным законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами Истринского муниципального района Московской области.

2. Вопросы подготовки и выдачи градостроительных планов земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области рассматривает уполномоченный орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области.

### Статья 24. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](consultantplus://offline/ref=FA475B4AA791D6562FFF1F40EE51E752A390745912898F6E050B9C59F0D699479A3958E3EB74C325gFY3G) аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании утвержденных в установленном порядке муниципальных адресных программ.

Также на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Другие объекты капитального строительства на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, расположены быть не могут.

3. Решение о развитии застроенной территории в части определения ее месторасположения, площади, территории, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу или реконструкции принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области.

4. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключенном в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области.

### Статья 25. Комплексное освоение территории

1. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти Московской области, предоставляющим земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником, в порядке определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

### Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила

### Статья 26. Основания внесения изменений в Правила

1. Подготовку проекта решения о внесении изменений в Правила осуществляет Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области на основании [постановления](consultantplus://offline/ref=40A3F53576B7CCD3B7BB1C522BA65D45C0DD5EAE36CC549265928ED1A8ZDuDH) Правительства Московской области от 23.08.2013 № 661/37"Об утверждении государственной программы Московской области "Архитектура и градостроительство Подмосковья" на 2014-2018 годы и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области" и (или) обращений заинтересованных лиц, в порядке определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановления Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1182/51 "Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области".

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, схеме территориального планирования Истринского муниципального района Московской области, возникшее в результате внесения в них;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

### Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила

1. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области обеспечивает подготовку проекта заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения о рассмотрении предложений о внесении изменений в Правила (далее - проект заключения), а также направляет поступившие предложения в орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области.

2. Уполномоченный орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области подготавливает рекомендации на поступившие предложения (далее – рекомендации) и направляет их в уполномоченный орган в установленный срок.

3. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в установленный срок обеспечивает направление рекомендаций и проект заключения на рассмотрение в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки, Истринский муниципальный район Московской области.

4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки, Истринский муниципальный район Московской области в установленный срок рассматривает проект заключения, рекомендации и в течении установленного срока направляет протокол заседания в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области для подготовки заключения о внесении изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения (далее – заключение).

5. Заключение рассматривается на заседании Градостроительного совета Московской области в установленный срок. Протокол заседания Градостроительного совета Московской области направляется в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области, который обеспечивает подготовку решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию указанного решения заявителю.

6. Проект о внесении изменения в Правила направляется Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области в орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области для проведения публичных слушаний.

7. Публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, уставом муниципального образования Истринского муниципального района Московской области и главой 3 настоящих Правил.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области направляет в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области орган в установленный срок направляет проект о внесении изменения в Правила, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, Истринский муниципальный район Московской области и обеспечивает рассмотрение решений, принятых Комиссией, на заседании Градостроительного совета Московской области.

10. По результатам указанных выше процедур, Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в установленный срок со дня получения протокола заседания Градостроительного совета Московской области подготавливает решение об отклонении проекта о внесении изменения в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления либо принимает решение о направлении проекта о внесении изменения в Правила в орган местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области для его утверждения.

### Глава 6. Заключительные положения

Правила разработаны и основаны на нормативных правовых актах Российской Федерации, Московской области и муниципальных правовых актах Истринского муниципального района Московской области, городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

### Часть II. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия

### Глава 7. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

### Статья 28. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

1. Карта градостроительного зонирования и карта границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области являются неотъемлемой частью настоящих Правил (далее – карты).

2. На карте градостроительного зонирования городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области выделены следующие основные виды территориальных зон:

**1) Ж. Жилые зоны,** включающие застройку многоэтажными, среднеэтажными, блокированными и малоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами.

В жилых зонах также допускается размещение объектов, предназначенных для обслуживания жилой застройки, в том числе, социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования, культовых зданий, объектов предпринимательства, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

**Ж-1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

**Ж-3.** Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4-7 этажей),

**2) И-1 Зона инженерной инфраструктуры** предназначена для размещения объектов капитального строительства, а также строений и сооружений в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники).

**3) Р. Зоны рекреационного назначения**

**Р-1**. - Зона зеленых насаждений общего пользования.

3. На картеграниц зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области отображены следующие границы зон: санитарно-защитные, зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

4.Также на картах выделены **з**оны земель, покрытых поверхностными водами и улично-дорожная сеть.

### Статья 29. Порядок установления территориальных зон

1. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

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

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области Московской области и существующего землепользования;

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

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

3. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области определены по:

- осевым линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам городского поселения Дедовск;

- естественным границам природных объектов;

- границам территорий объектов культурного наследия;

- иным границам.

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

5. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.08.2009 № 688 "Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства" характерные точки границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий межевыми знаками не закрепляются, а обозначаются на местности опознавательными (информационными) и иными предупреждающими знаками в случае, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

### Глава 8. Карты зон с особыми условиями использования территорий

### Статья 30. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения

1. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

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

### Статья 31. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, а также исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон. Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

|  |  |
| --- | --- |
| Проектный номинальный класс напряжения, кВ | Расстояние, м |
| до 1 | 2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий) |
| 1 - 20 | 10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов) |
| 35 | 15 |
| 110 | 20 |
| 150, 220 | 25 |
| 300, 500, +/-400 | 30 |
| 750,+/-750 | 40 |
| 1150 | 55 |

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

д) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в [подпункте "а"](consultantplus://offline/ref=05739B8DE1268ADA6162A71C463B067C4BDAF818B26117CDDA9A21DB6F49FDC29FE14159C0A28FBC56W0P), применительно к высшему классу напряжения подстанции.

3. Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации магистральных трубопроводов устанавливаются размеры и границы охранных зон магистральных трубопроводов.

В силу требований статьи 28 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации", статьи 90 Земельного кодекса РФ границы охранных зон объектов системы газоснабжения определяются на основании строительных норм и правил, Правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы,

- в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

Земляные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований Правил охраны магистральных трубопроводов.

4. Согласно пункту 2 статьи 10 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ "О связи" предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия, порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством РФ. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

5. Охранные коридоры автомобильных дорог устанавливаются в соответствии с приказом Министерства транспорта российской Федерации от 13.01.2010 № 4 "Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения", а также на основании Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=EA90B51517C3E26B5B34E53AE2BEE5AC2ECBA73608C3B46E8D0137027Cr6hEQ) от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

6. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

### Статья 32. Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны (далее – ССЗ) таких объектов.

2. На территории СЗЗ в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и утверждаются Главой поселения.

4. В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

### Статья 33. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - уполномоченным органом государственной власти Московской области по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами Московской области.

2. Установление на местности границ зон охраны объекта культурного наследия, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации.

### Статья 34. Водоохранные зоны

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

3. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=D99962332398DCFD73A9A66DBE2A7F7E5F457DD429B9E02BF5B3BDEDFE1850E09E7B5653QA2DN) Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах").

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

6. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 № 17 "Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов".

7. В лесах, расположенных в водоохранных зонах, запрещаются:

1) проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации;

2) использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;

3) ведение сельского хозяйства, за исключением сенокошения и пчеловодства;

4) создание и эксплуатация лесных плантаций;

5) размещение объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, гидротехнических сооружений и объектов, связанных с выполнением работ по геологическому изучению и разработкой месторождений углеводородного сырья.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

### Статья 35. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

В соответствии со ст. 18 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" проекты округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях, утверждаются органами исполнительной власти Московской области при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам. Границы и режим зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются органами исполнительной власти Московской области при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

### Часть III. **Градостроительные регламенты**

### Глава 9. Порядок установления и виды территориальных зон

### Статья 36. Порядок установления градостроительных регламентов

1. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

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

3. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов.

4. Действие установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства (их части), расположенные в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области, за исключением земельных участков, указанных в статье 66 настоящих Правил.

5. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

6. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (их частей) независимо от форм собственности и иных прав на такие объекты недвижимого имущества, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, органами государственной власти, органами местного самоуправления при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства (их частей) и иных действий, связанных с осуществлением градостроительной деятельности и земельными отношениями на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области.

### Статья 37. Состав градостроительных регламентов

1. Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства (их частей), расположенных в границах соответствующей территориальной зоны, установленной на карте градостроительного зонирования, включает:

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

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

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, (площадь);

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

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

2. Допускается осуществление строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от предельных параметров по этажности, установленных настоящими Правилами, в следующих случаях:

– обеспечение переселения граждан из аварийного и ветхого жилья;

– обеспечение жильем обманутых участников долевого строительства;

– ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– обеспечение жильем военнослужащих и членов их семей;

– создание многофункциональных комплексов жилого, административного, общественно-делового и производственного назначения.

### Статья 38. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом:

– возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

– возможности обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

– возможности снижения негативного воздействия на окружающую среду.

3. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения – за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

4. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке, Истринский муниципальный район Московской области в порядке, установленном настоящими Правилами.

5. Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

6. В случае если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, то правовой режим землепользования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований данного ограничения, и ограничений, указанных в главе 8 Правил. При этом применяются более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

7. Земельные участки и объекты капитального строительства в состав различных территориальных зон, включенные в состав планируемых территорий общего пользования и по результатам рабочего проектирования автодорог общего пользования, изымаются для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации. В дальнейшем изменяются границы территориальных зон, в состав которых входили изъятые земельные участки.

### Статья 39. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах(исключения для конкретных видов зданий, строений и сооружений приведены в регламентах соответствующих зон).

2. Минимальные отступы от границ земельных участков, если иное не установлено регламентами зоны, документацией по планировке территории, до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – не менее чем 5 м, со стороны проездов –не менее чем 3 м, от других границ земельного участка – не менее 3 м.

### Статья 40. Градостроительные регламенты для жилых зон

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

**Размещение** **детских учреждений дошкольного и школьного образования допускается исключительно вне зоны шумового дискомфорта (санитарного разрыва по факту шума наземного транспорта).**

В соответствии с Приложением к [приказу](https://docviewer.yandex.ru/r.xml?sk=cdf78a709b46684eda888f04eced566d&url=http%3A%2F%2Fbase.garant.ru%2F70736874%2F) Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования "Жилая застройка" - код 2.0, включает в себя размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

**Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами**

*Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Для индивидуального жилищного строительства (код. 2.1):

– размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

– выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

– размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений

2. Для ведения личного подсобного (код 2.2)

– размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);

производство сельскохозяйственной продукции;

– размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных

3. Блокированная жилая застройка (код 2.3):

– размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

– разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

– размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;

– обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

5. Коммунальное обслуживание (код 3.1):

– размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

– размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

6. Социальное обслуживание (код 3.2):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);

– размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено пунктом 5-7, допускается, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Бытовое обслуживание (код 3.3):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, аптеки, похоронные бюро).

2. Культурное развитие (код 3.6):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов.

– устройство площадок для празднеств и гуляний.

3. Религиозное использование (код 3.7):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);

4. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.

5. Рынки (код 4.3):

– размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

– размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

6. Магазины (код 4.4):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

7. Общественное питание (код 4.6):

– размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

8. Гостиничное обслуживание (код 4.7):

– размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

9. Обслуживание автотранспорта (код 4.9):

– размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено указанными выше видами разрешенного использования, допускается, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, вновь предоставляемых для застройки индивидуальными жилыми домами:**

- минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

- максимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.

**Предельные размеры земельных участков для блокированной жилой застройки:**

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.

- максимальная площадь земельного участка –6000 кв. м.

**Минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования**  при вместимости:

до 100 мест – 40 кв. м/место;

от 100 до 150 мест – 35 кв. м/место;

свыше 150 мест – 30 кв. м/место.

**Минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения** при вместимости:

до 600 учащихся – 50 кв. м на одного учащегося;

от 600 до 800 учащихся – 40 кв. м на одного учащегося;

свыше 800 учащихся – 33 кв. м на одного учащегося.

**Минимальные отступы** в целях определения допустимого размещения объекта:

- от границ соседних земельных участков для жилого строения – 3 м; для других построек - 1 м;

- от красных линий улиц до жилой застройки: 5 м (в случае, если сложившаяся жилая застройка в пределах улицы располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся жилых домов по красной линии), для хозяйственных построек 5 м, с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности».

- от красных линий улиц до объектов дошкольного образования и общеобразовательного назначения: 25 м (до объекта в существующей застройки 15 м)

- от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов коммунального обслуживания, предназначенных для поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, канализаций: 0,5 м

- для иных объектов в соответствии со статьей 38 Правил.

**Максимальная этажность для жилой застройки** - 3 надземных этажа, допускается строительство мансардного и одного подземного этажей.

**Максимальная этажность для объектов дошкольного образования** – 3 этажа, если иное не установлено техническими регламентами.

**Максимальная этажность для объектов общеобразовательного назначения** – 4 этажа, если иное не установлено техническими регламентами.

**Максимальная высота для иных объектов**, размещение которых предусмотрено Правилами в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1:

- объектов капитального строительства - 13 м от планировочной отметки земли;

- хозяйственных и временных построек - 3,5 м.

- объектов коммунального обслуживания за исключением вышек связи и иных подобных объектов – 6 м.

- объектов культового назначения – 25 м.

**Максимальный коэффициент застройки земельного участка:**

- для размещения жилой застройки – 40%

- для размещения объектов дошкольного образования – 30%;

- для размещения объектов общеобразовательного назначения – 40%.

- для размещения объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено иными указанными выше видами разрешенного использования, за исключением линейных объектов – 50%.

**Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Не допускается размещать вспомогательные строения (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования.

**Ж-3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4-7 этажей)**

*Зона застройки среднеэтажными домами Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов средней этажности (4-7 этажей).*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Среднеэтажная жилая застройка (код. 2.5):

– размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой от четырех до семи надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);

– размещение жилых домов, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения;

– благоустройство и озеленение;

– размещение подземных гаражей и автостоянок;

– обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

– размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

2. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

3. Коммунальное обслуживание (код 3.1):

– размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

4. Социальное обслуживание (код 3.2):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);

- размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

- размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

5. Бытовое обслуживание (код 3.3):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, аптеки, похоронные бюро).

6. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

7. Магазины (код 4.4):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в пунктах 3-7 допускается, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Культурное развитие (код 3.6):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов.

– устройство площадок для празднеств и гуляний.

2. Религиозное использование (код 3.7):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);

3. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.

4. Деловое управление (код 4.1):

– размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

5. Рынки (код 4.3):

– размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

– размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

6. Общественное питание (код 4.6):

– размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

7. Гостиничное обслуживание (код 4.7):

– размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

8. Обслуживание автотранспорта (код 4.9):

– размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено указанными выше видами разрешенного использования, допускается, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков**:

для застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами:

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м

- максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м

**Минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования**  при вместимости:

до 100 мест – 40 кв. м/место;

от 100 до 150 мест – 35 кв. м/место;

свыше 150 мест – 30 кв. м/место.

**Минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения** при вместимости:

до 600 учащихся – 50 кв. м на одного учащегося;

от 600 до 800 учащихся – 40 кв. м на одного учащегося;

свыше 800 учащихся – 33 кв. м на одного учащегося.

**Максимальная площадь планируемых жилых кварталов** – 15000 кв. м.

**Минимальные отступы** в целях определения допустимого размещения объекта:

- от красных линий улиц до объектов дошкольного образования и общеобразовательного назначения: 25 м (до объекта в существующей застройки 15 м).

- от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов коммунального обслуживания, предназначенных для поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, канализаций: 0,5 м.

- для иных объектов в соответствии со статьей 39 Правил.

**Максимальная этажность**:

- для размещения жилой застройки - 7 надземных этажей.

**-** для размещения объектов дошкольного образования – 3 этажа, если иное не установлено техническими регламентами.

- для размещения объектов общеобразовательного назначения – 4 этажа, если иное не установлено техническими регламентами;

- для размещения объектов бытового и коммунального обслуживания – 5 надземных этажей;

- для размещения магазинов, рынков, объектов общественного питания – 2 надземных этажа;

- для размещения иных объектов капитального строительства, размещение которых возможно в зоне Ж-3 – 7 надземных этажа, если иное не установлено техническими регламентами.

**Максимальная высота:**

- объектов коммунального обслуживания за исключением вышек связи и иных подобных объектов – 6 м.

- объектов культового назначения – 25 м.

**Максимальный коэффициент застройки земельного участка**:

- для размещения жилой застройки – 30%.

- для размещения объектов дошкольного образования – 30%;

- для размещения объектов общеобразовательного назначения – 40%.

- для размещения объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено иными указанными выше видами разрешенного использования, за исключением линейных объектов и стоянок – 50%.

**Коэффициент и плотность застройки жилыми домами кварталов и жилых районов:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид застройки | Средняя этажность жилых домов | Квартал | | Жилой район | | |
| Коэффици-ент застройки жилыми домами, не более (процент) | Плотность застройки жилыми домами, не более,  кв. м/га | Коэффи-циент застройки жилыми домами, не более (процент) | Плотность застройки жилыми домами, не более,  кв. м/га | Коэффици-ент застройки жилыми домами, не более (процент) |
| Многоквартир-ные жилые дома | 4 | 26,9 | 10800 | 12,2 | 4870 | 174 |
| 5 | 23,7 | 11800 | 10,3 | 5150 | 184 |
| 6 | 21,2 | 12700 | 8,9 | 5360 | 191 |
| 7 | 19,2 | 13400 | 7,9 | 5530 | 197 |

**Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями** устанавливаются в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции.

На территории зоны Ж-3 допускается размещение объектов нежилого назначения основных и вспомогательных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам и помещениям. При этом должны соблюдаться требования технических регламентов и иных требований согласно действующему законодательству.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-3: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования.

### Статья 41. Градостроительные регламенты для зоны инженерной инфраструктуры

**И-1 - зона размещения инженерной инфраструктуры**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Коммунальное обслуживание (код 3.1)

– размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

2. Энергетика (код 6.7)

– размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](file:///C:\Users\User\Documents\Текс%20ПЗЗ%20Лобня%2005.11.docx#Par155).

3. Связь (код 6.8)

– размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](file:///C:\Users\User\Documents\Текс%20ПЗЗ%20Лобня%2005.11.docx#Par155).

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Минимальные отступы** в целях определения допустимого размещения объекта:

- от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов коммунального обслуживания, предназначенных для поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, канализаций: 0,5 м.

- для иных объектов в соответствии со статьей 38 Правил.

**Максимальная высота** объектов коммунального обслуживания за исключением вышек связи и иных подобных объектов – 20 м.

**Максимальный коэффициент застройки земельного участка** – 80%.

### Статья 42. Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения

Р-1 - зона зеленых насаждений общего пользования

*Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования. Зона включает в себя территории занятые городскими лесами, скверами, парками, прудами, озерами, пляжами с объектами инженерной структуры, связанных с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечений.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0):

– размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

2. Природно-познавательный туризм (код 5.2):

– размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;

– осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.

3. Охрана природных территорий (код 9.1):

– сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах.

4. Историческо-культурная деятельность (код 9.3)

– сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия,

– хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Коммунальное обслуживание (код 3.1)

– размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Причалы для маломерных судов (код 5.4):

– размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

2. Поля для гольфа или конных прогулок (код 5.5):

– обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун.

3. Охота и рыбалка (код 5.3):

- обустройство мест рыбалки, в том числе размещение дома рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания количества рыбы.

4. Спорт (код 5.1):

– размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря размещение спортивных баз и лагерей).

5. Деловое управление (код 4.1):

– размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

6. Культурное развитие (код 3.6):

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

– устройство площадок для празднеств и гуляний;

– размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;

– размещение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, недействующих военных и гражданских захоронений.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**:

**Минимальные отступы** в целях определения допустимого размещения объекта:

- от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов коммунального обслуживания, предназначенных для поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, канализаций: 0,5 м.

- от границ земельных участков для иных объектов в соответствии со статьей 38 Правил.

**Максимальная высота**:

- объектов коммунального обслуживания за исключением вышек связи и иных подобных объектов – 3 м.

**Максимальная этажность** – 2 надземных этажа.

**Максимальный процент** застройки объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено указанными выше видами разрешенного использования, за исключением линейных объектов и стоянок – 30%.

**Минимальные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями** устанавливаются в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции.

### Статья 43. Состав и назначение территорий общего пользования

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые береговыми полосами водного объекта, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

3. Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным [законодательством](consultantplus://offline/ref=832185950C83865DCF8761ABDD9D2771ADEFA40CFBC54836181FD203CEF989EAE043F136DD39E8B034E6O).

4. Планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

### Статья 44. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Московской области или уполномоченными органами местного самоуправления Истринского муниципального района Московской области, городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области в соответствии с федеральными законами.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории городского поселения Дедовск Истринского муниципального района Московской области:

- 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 и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

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

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда (ЗЛФ), земель, покрытых поверхностными водами (ВО), земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.