

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ  
ДЕРЕВНЯ УЛЬЕВО**

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ  
ИЗМЕНЕНИЙ**

В рамках проекта "Внесение изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Истра Московской области применительно к населенному пункту деревня Ульево» не предусматривается корректировка Части I "Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений" Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Истра Московской области утвержденных решением совета депутатов г.о. Истра №14/13 от 23.11.2017г. (в редакции изменений утвержденных решениями совета депутатов г.о. Истра №6/2 от 19.03.2020г, №5/6 от 22.06.2020г).

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ  
ДЕРЕВНЯ УЛЬЕВО**

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

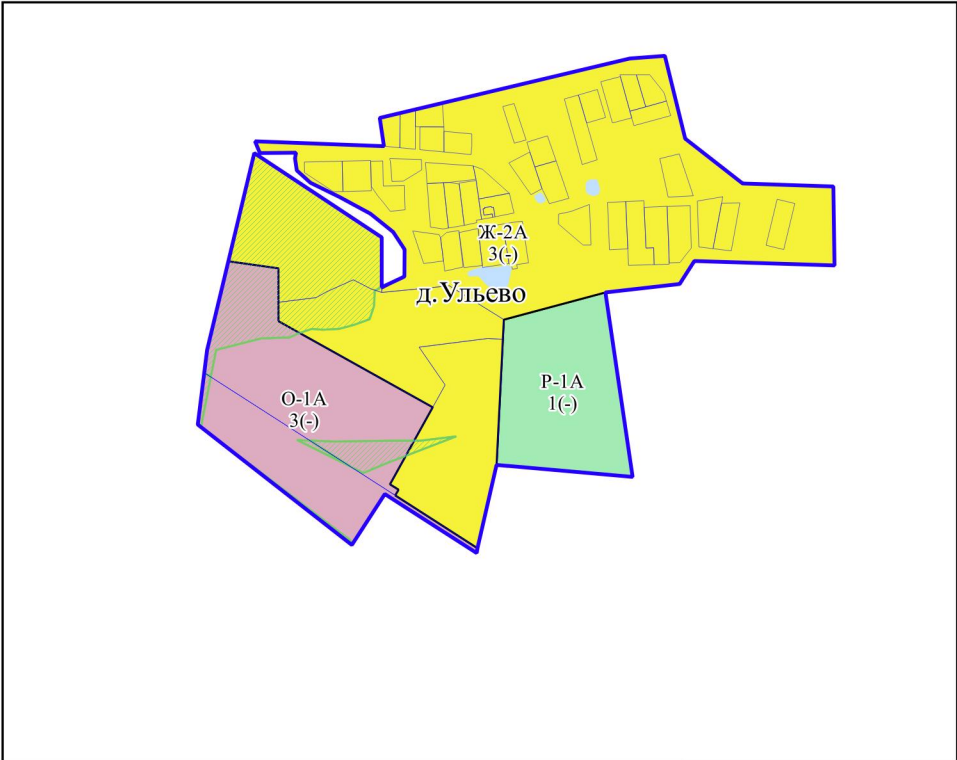
## **СОДЕРЖАНИЕ**

КАРТА (КАРТЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ.....3

КАРТА (КАРТЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОКРУГА, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ.....4

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ ДЕРЕВНЯ УЛЬЕВО

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения

- Границы населенных пунктов
- Границы земельных участков (по данным ЕГРН)
- Границы территориальных зон

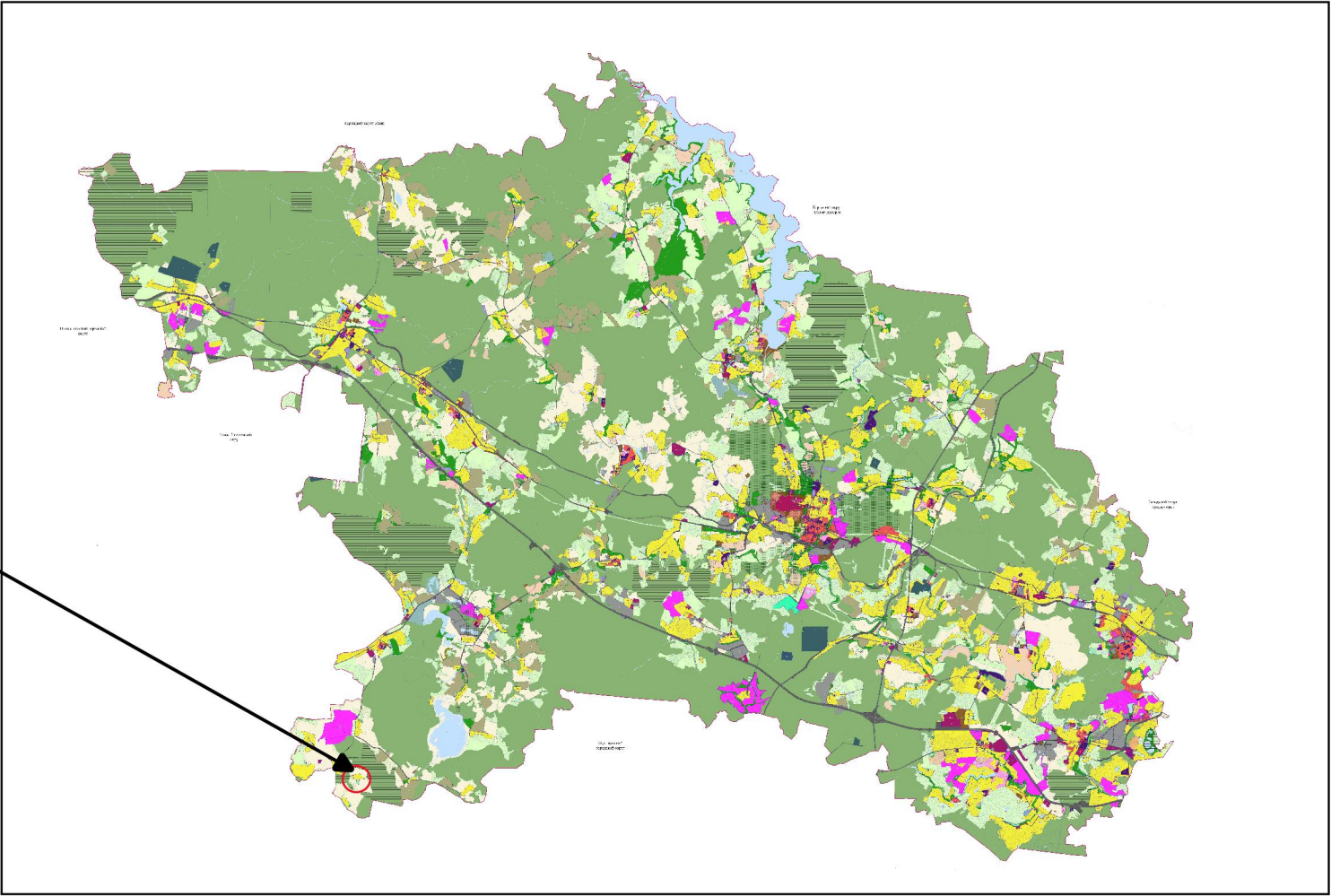
Территориальные зоны

- Ж-2А Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- О-1А Многофункциональная общественно-деловая зона
- Р-1А Зона парков

Иные условные обозначения

- Земли покрытые поверхностными водами
- Пересечение государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости\*

- О-1А Виды территориальных зон
- 3 Предельное количество этажей\*\*
- (-) Предельная высотность (в метрах)\*\*



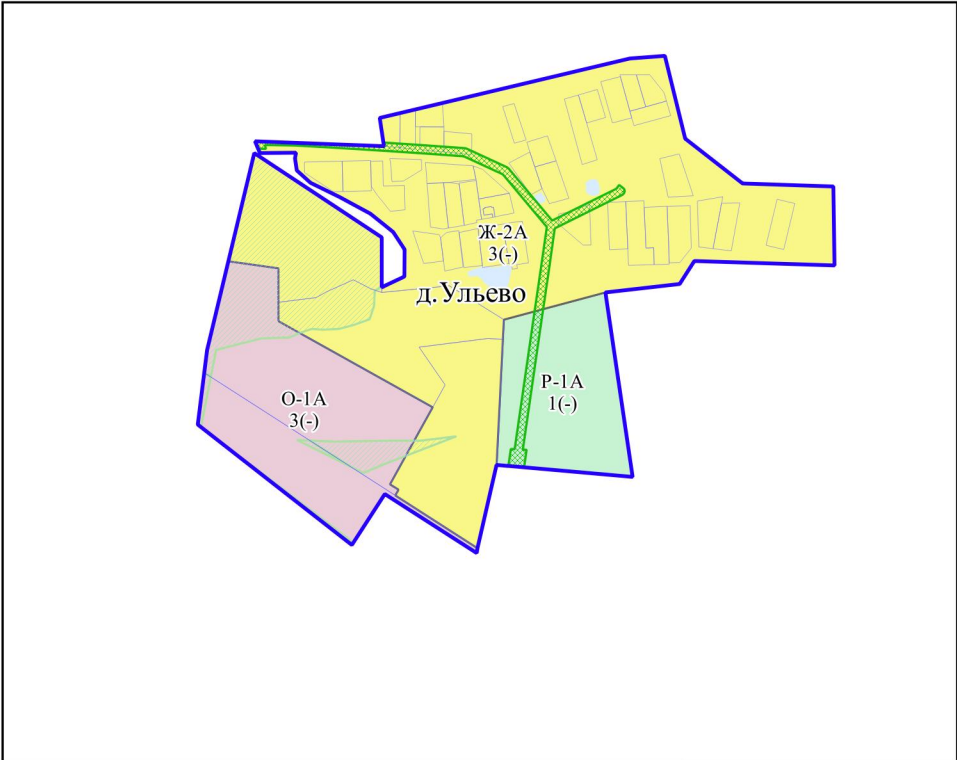
\* - При наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны.  
\*\* - Предельные параметры высотности и этажности в утвержденных зонах охраны ОКН применяются в части, не противоречащей режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Договор от 11.02.2021 №41-21/6			
Зам. ген. директора	Ю.О.Миронович			Московская область, городской округ Истра			
Глав. спец.	А.И.Степкин						
				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ ДЕРЕВНЯ УЛЬЕВО	Стадия	Лист	Листов
					ГД	1	2
				Карта градостроительного зонирования с установленными территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории Разработано в М 1:10000			
				МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971			



ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ ДЕРЕВНЯ УЛЬЕВО

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ



Условные обозначения

- Границы населенных пунктов
- Границы земельных участков (по данным ЕГРН )
- Границы территориальных зон

Территориальные зоны

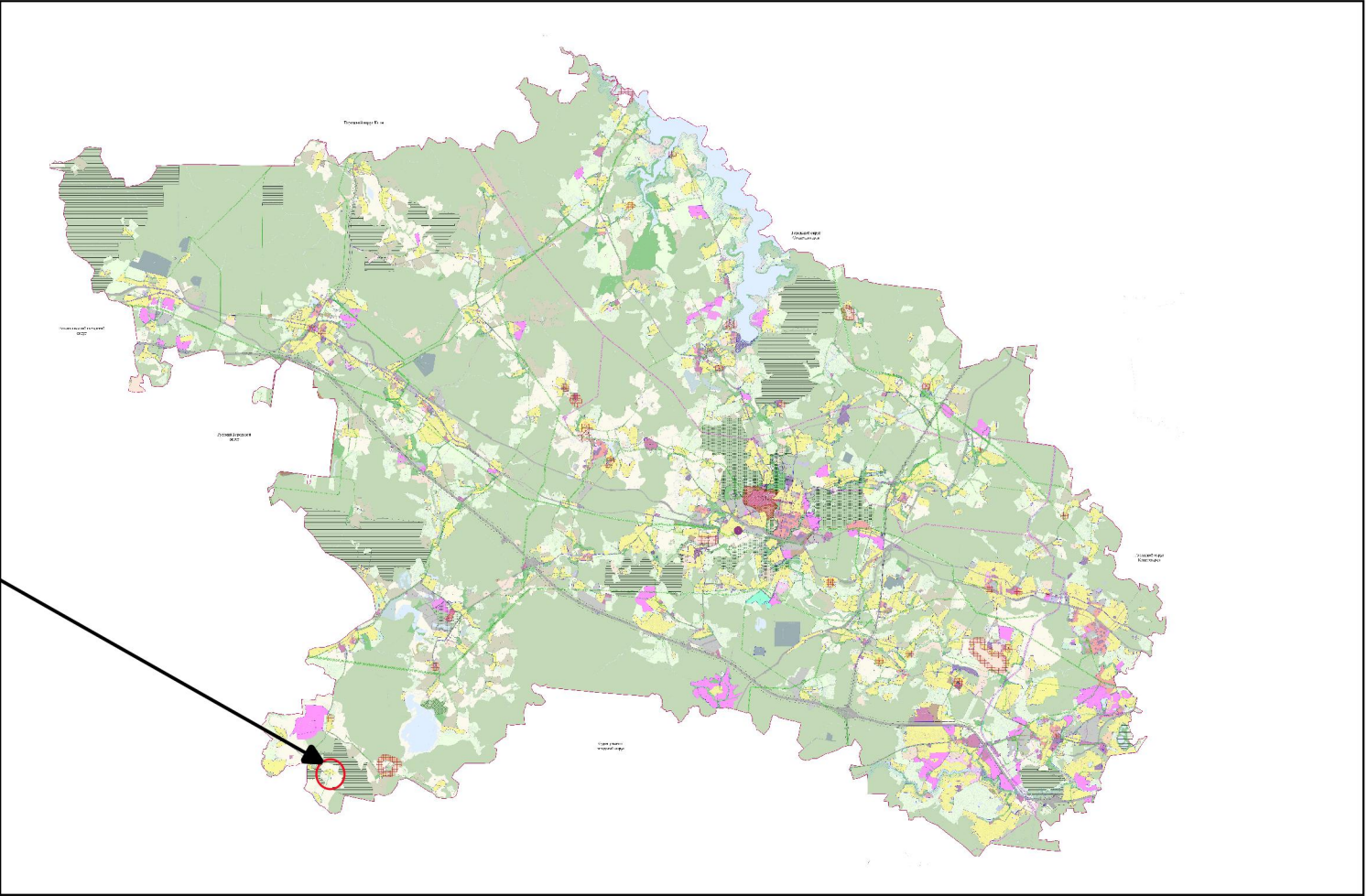
- Ж-2А Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- О-1А Многофункциональная общественно-деловая зона
- Р-1А Зона парков

Иные условные обозначения

- Земли покрытые поверхностными водами
- Пересечение государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости\*
- О-1А Виды территориальных зон
  - 3 Предельное количество этажей\*\*
  - (-) Предельная высотность (в метрах)\*\*

Зоны с особыми условиями использования территории

- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи,вокруг подстанций)



\* - При наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны.  
\*\* - Предельные параметры высотности и этажности в утвержденных зонах охраны ОКН применяются в части, не противоречащей режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Договор от 11.02.2021 №41-21/6			
Зам. ген. директора	Ю.О.Миронович			Московская область, городской округ Истра			
Глав. спец.	А.И.Степкин						
				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ ДЕРЕВНЯ УЛЬЕВО	Стадия	Лист	Листов
					ГД	2	2
				Карта градостроительного зонирования с отображением границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и границ территорий исторических поселений Разработано в М 1:10000	<div>▼▲</div> <div>МОСОБЛГЕОТРЕСТ</div> <div>Основан в 1971</div>		

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ)  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ ДЕРЕВНЯ УЛЬЕВО**

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>3</b>
Статья 28. Градостроительные регламенты для жилых зон .....	3
<i>Ж-2А – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ .....</i>	<i>4</i>
Статья 29. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон.....	9
<i>О-1А – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА .....</i>	<i>9</i>
Статья 30. Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения .....	17
<i>Р-1А – ЗОНА ПАРКОВ .....</i>	<i>17</i>



## **ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 28. 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.

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.2, 2.5, 2.6 не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена объектами со вспомогательными видами разрешенного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодом 2.1 не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена гаражами, строениями и сооружениями вспомогательного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, 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-2А – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2А установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2А могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства.

### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1*	500	500 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2*	500	3 000	40%	3
3.	Хранение автотранспорта	2.7.1	500 (15)**	20 000 (50)**	75% (100%)**	3 (0)**
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10 000	75%	3
6.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	30	100 000	75%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
8.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	1 000	200 000	50%	3
9.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
10.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	50	100 000	75%	3
11.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	50	100 000	75%	3
12.	Общественное питание	4.6	500	15 000	50%	3
13.	Гостиничное обслуживание	4.7	Не подлежит установлению		1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	0
14.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	5 000	100 000	55%	3
15.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
16.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
17.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
18.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
19.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
20.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
21.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется			
22.	Земельные участки общего назначения	13.0	Не подлежит установлению			
23.	Ведение огородничества	13.1	300	390	0%	Не подлежит установлению
24.	Ведение садоводства	13.2	400	500 000	40%	3

\* - Земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома, а также размещения вспомогательных построек, необходимых для его обслуживания, а именно: индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание 3.1
2. Предоставление коммунальных услуг 3.1.1
3. Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1
4. Общественное управление 3.8
5. Представительская деятельность 3.8.2
6. Деловое управление 4.1
7. Магазины 4.4
8. Гостиничное обслуживание 4.7
9. Общественное питание 4.6
10. Развлекательные мероприятия 4.8.1
11. Служебные гаражи 4.9
12. Связь 6.8
13. Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	3 (0)*
2.	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3
3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2 000	1 000 000	60%	3
4.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
5.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
6.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	1 000	100 000	50%	3
7.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
8.	Религиозное управление и образование	3.7.2	1000	200 000	50%	3
9.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
10.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
11.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
12.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
13.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
14.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
15.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
16.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			

\*-Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч.12 ст. 11 настоящих Правил.

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

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2А: территории объектов 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 нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований: СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) , Решением Исполнительных Комитетов Московского городского и областного советов народных депутатов от 17 апреля 1980 г. № 500-1143 «об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП», и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения отображены в материалах генерального плана г.о. Истра на карте зон с особыми условиями использования территории (ограниченного доступа).

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.



## Статья 29. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон

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

### О-1А – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1А установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

#### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Обслуживание жилой застройки	2.7	1 000	10 000	50%	2
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	50 000	75%	3
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	50 000	75%	3
4.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	500	20 000	75%	3
5.	Социальное обслуживание	3.2	500	50 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
6.	Дома социального обслуживания	3.2.1	500	50 000	60%	3
7.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	500	50 000	60%	3
8.	Оказание услуг связи	3.2.3	500	50 000	60%	3
9.	Общежития	3.2.4	500	50 000	60%	3
10.	Бытовое обслуживание	3.3	200	50 000	60%	3
11.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	500	1 000 000	60%	3
12.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
13.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
14.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
15.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	1 000	100 000	50%	0
16.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	1 000	100 000	10%	3
17.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
18.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	1 000	100 000	50%	3
19.	Религиозное управление и образование	3.7.2	1 000	100 000	50%	3
20.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
21.	Государственное управление	3.8.1	1 000	100 000	60%	3
22.	Представительская деятельность	3.8.2	1 000	100 000	60%	3
23.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
24.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежит установлению			
25.	Проведение научных исследований	3.9.2	500	10 000	60%	3
26.	Проведение научных испытаний	3.9.3	500	10 000	60%	3
27.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
28.	Деловое управление	4.1	Не подлежит установлению		55%	0
29.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
30.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
31.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
32.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
33.	Общественное питание	4.6	500	15 000	50%	3
34.	Гостиничное обслуживание	4.7	Не подлежит установлению		1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	0
35.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	5 000	100 000	55%	3
36.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
37.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	500	10 000	45%	3
38.	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	500	10 000	45%	3
39.	Автомобильные мойки	4.9.1.3	500	10 000	45%	3
40.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	500	10 000	45%	3
41.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
42.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	5 000	200 000	75%	3
43.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	1 000	200 000	75%	3
44.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	100	100 000	75%	3
45.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	200	100 000	75%	3
46.	Водный спорт	5.1.5	1 000	100 000	75%	3
47.	Спортивные базы	5.1.7	1 000	100 000	75%	3
48.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
49.	Автомобильный транспорт	7.2	Не подлежит установлению			
50.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не подлежит установлению			
51.	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	1 000	100 000	40%	3
52.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	1 000	100 000	40%	3
53.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
54.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
55.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
56.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется			
57.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется			

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1;
2. Общежития 3.2.4;
3. Бытовое обслуживание 3.3;
4. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
5. Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1;
6. Общественное управление 3.8;
7. Представительская деятельность 3.8.2;
8. Деловое управление 4.1;
9. Магазины 4.4;
10. Гостиничное обслуживание 4.7;
11. Общественное питание 4.6;
12. Развлекательные мероприятия 4.8.1;
13. Служебные гаражи 4.9;
14. Связь 6.8;
15. Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.



Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	50 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Склады	6.9	1000	Не подлежит установлению	60%	3
3.	Цирки и зверинцы	3.6.3	1 000	100 000	50%	3
4.	Приюты для животных	3.10.2	2 500	100 000	60%	3
5.	Проведение азартных игр	4.8.2	5 000	10 000	55%	3
6.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	1 000	10 000	45%	3
7.	Авиационный спорт	5.1.6	1 000	100 000	75%	3
8.	Научно-производственная деятельность	6.12	5 000	Не подлежит установлению	45%	3

Показатели по параметрам застройки зоны О-1А: территории объектов 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 нормативами градостроительного проектирования.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований: СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от

30.04.2010 № 45) , Решением Исполнительных Комитетов Московского городского и областного советов народных депутатов от 17 апреля 1980 г. № 500-1143 «об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП», и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения отображены в материалах генерального плана г.о. Истра на карте зон с особыми условиями использования территории (ограниченного доступа).

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

### Статья 30. Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

#### Р-1А – ЗОНА ПАРКОВ

Зона парков Р-1А установлена для обеспечения 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 скверами, бульварами, прудами, озерами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечений граждан.

#### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
2.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	500	100 000	50%	3
3.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	1 000	100 000	50%	3
4.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
6.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
7.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	50	100 000	75%	3
8.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	50	100 000	75%	3
9.	Водный спорт	5.1.5	100	1 000 000	0%	Не подлежат установлению
10.	Природно-познавательный туризм	5.2	10 000	1 000 000	20%	3
11.	Туристическое обслуживание	5.2.1	10 000	1 000 000	20%	3
12.	Причалы для маломерных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3
13.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
14.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			3
15.	Охрана природных территорий	9.1	Не подлежат установлению			
16.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
17.	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
18.	Общее пользование водными объектами	11.1	Не распространяется			
19.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
20.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется			
21.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется			

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Предоставление коммунальных услуг – 3.1.1
3. Связь – 6.8
4. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

#### Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	10 000	75%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10 000	75%	3
3.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
4.	Магазины	4.4	500	20 000	50%	3
5.	Общественное питание	4.6	500	20 000	50%	3
6.	Развлечение	4.8	5 000	100 000	55%	3
7.	Служебные гаражи	4.9	1 000	12 000	75%	3
8.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	10 000	60%	3
9.	Поля для гольфа и конных прогулок	5.5	10 000	100 000	0%	Не подлежат установлению
10.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			

На основании части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах территорий общего пользования в составе зоны парков Р-1А действие градостроительного регламента не распространяется.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований: СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) , Решением Исполнительных Комитетов Московского городского и областного советов народных депутатов от 17 апреля 1980 г. № 500-1143 «об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП», и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения отображены в материалах генерального плана г.о. Истра на карте зон с особыми условиями использования территории (ограниченного доступа).



Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.