

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО
ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВБЛИЗИ ПОСЕЛКА
ПИОНЕРСКИЙ»**

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	5
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	6
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	12
ПРИЛОЖЕНИЕ	19

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 вблизи поселка Пионерский» 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 постановлением администрации городского округа Истра от 12.05.2021 №2835/5 (в редакции постановлений от 11.06.2021 №3910/6 и от 23.08.2021 №6262/8).

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ	8
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ИСОГД МО)	9
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ЕГРН)	10
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (КАРТА ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА)	11

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

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ
ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ
ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ИСОГД МО)**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ
ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ
ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ЕГРН)**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ЗОН
САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (КАРТА
ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА)**

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

СОДЕРЖАНИЕ

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	14
Статья 33. Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного использования	14

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 33. Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного использования

СХ-2.2 ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА

Зона, предназначенная для ведения садоводства СХ-2.2, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами садоводства.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Голохвастовых, XVIII в.»:

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности на участке 7 (индекс зоны на карте градостроительного зонирования с отображением границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и границ территорий исторических поселений (по сведениям ИСОГД МО) **Р-6**);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности на участке 8 (индекс зоны на карте градостроительного зонирования с отображением границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и границ территорий исторических поселений (по сведениям ИСОГД МО) **Р-7**);
- зоны охраняемого природного ландшафта.

Особые режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

1) для участка 7 запрещают:

- строительство объектов промышленного и коммунально-складского назначения;
- установку сплошных ограждений из бетона, металла и подобных материалов, кроме ограждений, являющихся подпорными стенками из-за сложного рельефа, и ограждений, установленных по периметру всей территории индивидуальной жилой застройки;
- изменение рельефа бровки надпойменной террасы реки Малой Истры;
- прокладку наземных и надземных инженерных коммуникаций;
- организацию необорудованных мест для мусора;

2) для участка 8 запрещают:

- размещение объектов промышленного и коммунально-складского назначения;
- строительство зданий и сооружений жилого назначения, нарушающих облик и характер сложившейся застройки: с активным цветовым решением фасадов и кровель, архитектурным завершением зданий в виде башен, шпилей и подобного, нетрадиционным силуэтным решением;
- установку ограждений высотой более 2,5 м (кроме ограждения, установленного по периметру территории, находящейся в собственности Дома отдыха им. А.П. Чехова), а также сплошных ограждений, если их устройство не требуется действующими регламентами

работы технических сооружений, необходимых для обеспечения функционирования объектов культурного наследия;

- организацию необорудованных мест для мусора и свалок.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

1) для участка 7 разрешают:

- строительство объектов жилого и культурно-бытового назначения с высотными параметрами выше 14 м от уровня земли до верхней отметки кровли, форма кровли - скатная, участки с высокой долей озеленения;
- организацию планировочной структуры новой застройки и дорожно-тропиночной сети с учетом сложного рельефа местности и сохранения паркового характера территории;
- обязательное сохранение и уход за старовозрастными деревьями, расположенными на крутом склоне и бровке надпойменной террасы реки Малой Истры, к югу от исторического пруда Усадьбы Голохвастовых и к западу от оврага, спускающегося к пруду;
- применение при строительстве и отделке зданий и сооружений материалов пастельных оттенков;
- установку опор для наружного освещения, прокладку подземных коммуникаций, размещение объектов инженерной инфраструктуры (тепловых пунктов, центральных тепловых пунктов, газораспределительных подстанций и других объектов, выполненных в стиле современных архитектурных форм), необходимых для эксплуатации зданий и сооружений;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории;

2) для участка 8 разрешают:

- строительство объектов жилого назначения с высотными параметрами не выше 12 м от уровня земли до конька кровли, включая все конструктивные и декоративные элементы;
- прокладку инженерных коммуникаций, строительство объектов инженерной инфраструктуры;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории;
- прокладку, ремонт дорог и проездов.

Особый режим использования земель в границе зоны охраняемого природного ландшафта запрещает:

- отвод участков под любые виды строительства;
- любое строительство зданий и сооружений;
- прокладку автомобильных дорог, проездов;
- изменение, повреждение форм рельефа;
- захламливание пойменных территорий, реки;
- самовольную вырубку и посадку деревьев, кроме санитарных рубок, рубок ухода;
- проведение земляных, хозяйственных работ, приводящих к изменению облика природного ландшафта;
- любую хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, нарушением почвенного покрова.

Требования к градостроительным регламентам в границе зоны охраняемого природного ландшафта разрешают:

- сохранение характерных особенностей историко-культурного и природно-ландшафтного комплекса;
- размещение спортивно-рекреационной зоны с плоскостными сооружениями;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории;
- проведение работ по благоустройству береговых территорий;
- проведение мероприятий по защите территорий от разлива, укрепление берегов;
- прокладку подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемых существующих и проектируемых объектов с последующей рекультивацией ландшафта.

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.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	3 000	75%	3
3.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежит установлению			
4.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	100	5 000	0%	Не подлежит установлению
5.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
6.	Автомобильный транспорт	7.2	Не подлежит установлению			
7.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не подлежит установлению			
8.	Водные объекты	11.0	Не устанавливается			

№ 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		
9.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
10.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется			
11.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется			
12.	Земельные участки общего назначения	13.0	100	100 000	40%	3
13.	Ведение садоводства	13.2	400	500 000	40%	3
14.	Ведение огородничества	13.1	400	475	0%	Не подлежит установлению

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание - 3.1
2. Связь - 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

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.	Бытовое обслуживание	3.3	200	10 000	60%	3
2.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	200	1 000	50%	3
3.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	500	5 000	15%	3
4.	Причалы для маломерных судов	5.4	1 000	5 000	40%	3

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН