



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 21.12.2016

№ 1/52

**Об утверждении Правил землепользования и застройки на часть территории
общей площадью 18,05 га муниципального образования сельское поселение
Развилковское
Ленинского муниципального района Московской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Ленинского муниципального района Московской области,

Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки на часть территории общей площадью 18,05 га муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области (приложение).
2. Направить настоящее решение главе Ленинского муниципального района Московской области для подписания.
3. Настоящее решение опубликовать в газете «Видновские вести» и разместить на официальном сайте администрации Ленинского муниципального района Московской области в сети «Интернет».
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на депутата от 16 избирательного округа Соловьеву Н.В.

**Глава Ленинского муниципального
района**

О. В. Хромов

**Председатель Совета депутатов
Ленинского муниципального района**

В.Н. Венцаль

Разослать: в дело – 2 экз., Гаврилову С.А., в управление архитектуры и строительства администрации Ленинского муниципального района, в правовое управление администрации Ленинского муниципального района, в администрацию сельского поселения Развилковское, в газету «Видновские вести»

общество с ограниченной ответственностью
проектная мастерская

ПРОЕКТ'18

127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 14/19, стр. 8
тел.: +7 (495) 514-0229, факс: +7 (495) 775-3446
e-mail: info@proekt18.ru, www.proekt18.ru

Заказчик:
ООО «ИнвестСити»

Договор подряда:
№17-12/3-15-П от 14.12.2015 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
НА ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 18,05 ГА
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РАЗВИЛКОВСКОЕ ЛЕНИНСКИЕ
ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Генеральный директор



Д.А. Ахметьев

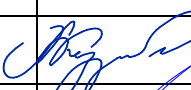



Ответственный исполнитель

A blue ink signature, likely belonging to I.A. Shulya, is written in a cursive style.

И.А. Шуляя

Москва, 2015

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1.	Директор	Курбатова А.С.	
2.	Генеральный директор	Ахметьев Д.А.	
3.	Начальник отдела территориального планирования	Гриднев Д.З.	
4.	Ведущий специалист отдела обработки и выпуска технической документации	Колчаева О.Н.	

СОСТАВ ПРОЕКТА

Текстовые материалы	
Правила землепользования и застройки на часть территории общей площадью 18,05 га сельского поселения Развилковское Ленинские Ленинского муниципального района Московской области	
Графические материалы	
Карта существующего землепользования	М 1:10000
Карта градостроительного зонирования	М 1:10000
Карта зон с особыми условиями использования территории	М 1:10000

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	4
СОДЕРЖАНИЕ.....	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	8
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	8
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....</i>	8
<i>Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил. Назначение и содержание Правил.....</i>	13
<i>Статья 3. Цель и задачи градостроительного зонирования</i>	14
<i>Статья 4. Территориальные зоны</i>	15
<i>Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений.....</i>	15
<i>Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....</i>	16
<i>Статья 7. Ответственность за нарушение Правил.....</i>	17
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	18
<i>Статья 8. Полномочия Правительства Московской области или уполномоченных им центральных исполнительных органов государственной власти Московской области по регулированию землепользования и застройки ...</i>	18
<i>Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления муниципальных районов по регулированию землепользования и застройки</i>	20
<i>Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области.....</i>	21
<i>Статья 11. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального района.....</i>	22
<i>Статья 12. Применение градостроительных регламентов.....</i>	22
<i>Статья 13. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....</i>	23
<i>Статья 14. Отклонение от предельных разрешенных параметров строительства или реконструкции объектов капитального строительства</i>	24
<i>Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель сельского поселения.....</i>	24
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	26
<i>Статья 16. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	26
<i>Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....</i>	27
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	28
<i>Статья 18. Назначение, виды и состав документации по планировке территории</i>	28
ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	30
<i>Статья 19. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила</i>	30
<i>Статья 20. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила.....</i>	31

ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	33
<i>Статья 21. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</i>	33
<i>Статья 22. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки</i>	33
<i>Статья 23. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	34
<i>Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	35
<i>Статья 25. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила</i>	36
<i>Статья 26. Проведение публичных слушаний для рассмотрения документации по планировке территории</i>	36
ГЛАВА 7. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	37
<i>Статья 27. Регулирование использования земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются</i>	37
<i>Статья 28. Регулирование использования земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются</i>	37
<i>Статья 29. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена</i>	37
<i>Статья 30. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения</i>	38
<i>Статья 31. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения</i>	38
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РАЗВИЛКОВСКОЕ	39
<i>Статья 32. Описание карты существующего землепользования</i>	39
<i>Статья 33. Описание карты градостроительного зонирования</i>	39
<i>Статья 34. Описание карты зон с особыми условиями использования территории</i>	39
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	40
<i>Статья 34. Перечень территориальных зон</i>	40
<i>Статья 35. Общие сведения о градостроительных регламентах</i>	40
<i>Статья 36. Градостроительные регламенты жилых зон</i>	43
<i>Статья 37. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон</i>	44
<i>Статья 38. Градостроительные регламенты производственных зон</i>	45
<i>Статья 39. Градостроительные регламенты рекреационных зон</i>	46
<i>Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>	46
ПРИЛОЖЕНИЕ. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН	50
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	58

Правила землепользования и застройки на часть территории общей площадью 18,05 га сельского поселения Развилковское Ленинские Ленинского муниципального района Московской области

Правила землепользования и застройки (далее – Правила, ПЗЗ) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области, Уставом муниципального образования, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории сельского поселения.

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

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении норм и правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания объектов водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (*Водный кодекс РФ, ст. 65*).

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная документация – документы территориального планирования муниципальных образований (схема территориального планирования муниципального района, генеральный план, документация по планировке территории).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (*Градостроительный кодекс РФ*).

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (*Градостроительный кодекс РФ*).

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (Жилищный кодекс РФ, ст.16).

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонт (Градостроительный кодекс РФ).

Зеленые насаждения – совокупность древесно-кустарниковой и травянистой растительности, включая газоны.

Землевладельцы – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ).

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ).

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный кодекс РФ в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (Градостроительный кодекс РФ).

Комиссия по землепользованию и застройке (Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки) – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний.

Красные линии – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

Линии регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

Межевание – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания, межевых делах и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.

Многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы.

Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

Объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для

осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие сельского поселения.

Объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, являющиеся подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Озелененные территории – участки земли, покрытые не менее чем на 70% лесной, древесно-кустарниковой и травянистой (в том числе, газонной) растительностью естественного или искусственного происхождения.

Особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Плотность застройки земельного участка – величина, равная отношению общей наземной площади объектов капитального строительства, располагающихся на земельном участке, к площади такого земельного участка, выраженная в тыс.кв.м/га.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические

решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей подзоне территориальной зоны, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, местными правовыми актами на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование в соответствии с градостроительными регламентами, иными ограничениями на использование земельных участков и объектов недвижимости, расположенными на таких земельных участках.

Реконструкция – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное по договору между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Этажность – количество этажей в зданиях. При определении этажности жилого дома в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее, чем на 2 м.

Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил. Назначение и содержание Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации – Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах поселения, на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, за исключением территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

2. Правила землепользования и застройки разработаны для достижения следующих целей:

1) для упорядочивания градостроительной деятельности и оптимизации землепользования муниципального образования и формирования общего принципа развития разных территориальных зон указанного муниципального образования в пределах установленных регламентов;

2) для создания условий устойчивого развития рассматриваемой территории указанного муниципального образования, сохранения окружающей среды, обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении

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

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.

3. Состав Правил землепользования и застройки устанавливается законодательством о градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Развилковское по вопросам регулирования землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории сельского поселения, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3. Цель и задачи градостроительного зонирования

1. Цель градостроительного зонирования – упорядочение правового режима земель.

2. Градостроительное зонирование, установленное настоящими Правилами, призвано помочь населению эффективнее влиять на процесс застройки территории муниципального образования, отстаивать свои права и законные интересы не только в суде, но и на этапе планирования застройки. Кроме того, градостроительное зонирование призвано сделать

процесс застройки более прозрачным для населения и застройщиков, привлечь дополнительные инвестиции в строительство, снизить издержки и устранить административные барьеры в строительстве.

Статья 4. Территориальные зоны

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Границы территориальных зон устанавливаются в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса РФ.

В графическом материале Правил выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям улиц, проездов;*
- красным линиям;*
- границам земельных участков;*
- границам полос отвода линейных объектов;*
- границам населенных пунктов;*
- естественным границам природных объектов;*
- иным границам.*

2. Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право, в соответствии с законодательством, по своему усмотрению выбирать основной разрешенный вид/виды использования недвижимости.

4. Перевод жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. К объектам градостроительных отношений относятся разные виды объектов капитального строительства. Также, к объектам градостроительных отношений следует отнести различные территории: территорию Российской Федерации, территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, микрорайоны, кварталы, земельные участки.

2. К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

3. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

4. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Сообщение о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки подлежит опубликованию в газете «Ежедневные новости. Подмосковье», размещению на Интернет-портале Правительства Московской области и размещению на официальном сайте Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области в течение не более 10 календарных дней со дня принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

3. Уполномоченный орган местного самоуправления Ленинского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи копии в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;

- размещения Правил в сети Интернет на официальном сайте Ленинского муниципального района и сельского поселения Развилковское;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картографическими и иными документами, в структурных подразделениях администрации сельского поселения;

- предоставления структурными подразделениями, физическим и юридическим лицам, по их запросам, выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

4. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

1. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 8. Полномочия Правительства Московской области или уполномоченных им центральных исполнительных органов государственной власти Московской области по регулированию землепользования и застройки

1. Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют полномочия органов муниципальных районов по:

1) подготовке правил землепользования и застройки сельских поселений, а также по подготовке в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 11-14 статьи 31 и частями 1-3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) подготовке и утверждению документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района (без учета документов территориального планирования муниципального района в случаях, предусмотренных федеральными законами), если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов местного значения, не являющихся линейными, в случае, предусмотренном частью 51 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировок территорий, проектов межевания, территории градостроительных планов земельных участков) на основании генерального плана сельского поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации), правил землепользования и застройки сельского поселения (без учета генерального плана и правил землепользования и застройки сельских поселений в случаях, предусмотренных федеральными законами), за исключением полномочий, предусмотренных частями 5-12 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельских поселений (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства);

5) выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территории двух и более поселений;

б) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта

капитального строительства на территории сельских поселений, за исключением полномочий по организации и проведению публичных слушаний;

7) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельских поселений, за исключением полномочий по организации и проведению публичных слушаний;

8) принятию решений о развитии застроенных территорий сельских поселений, в части определения их местоположения, площади территории, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

9) организации и проведению аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории сельского поселения, в том числе в части определения начальной цены предмета аукциона (права на заключение договора о развитии застроенной территории);

10) ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципальных районов;

11) распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

12) принятию решения об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка на территории сельского поселения, расположенного в границах муниципального района, на другой вид такого использования;

13) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую;

14) выдаче разрешения на право организации розничного рынка на территории муниципального района.

2. Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют полномочия органов местного самоуправления сельских поселений по:

1) согласованию документации по планировке территории, подготовленной на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, до ее утверждения;

2) распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, с даты утверждения правил землепользования и застройки сельского поселения.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления муниципальных районов по регулированию землепользования и застройки

1. Органы местного самоуправления муниципальных районов наделяются государственными полномочиями по:

1) организации и проведению публичных слушаний:

а) по проектам правил землепользования и застройки сельских поселений;

б) по проектам планировки территории и проектам межевания территории сельского поселения;

в) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства сельского поселения;

г) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;

2) принятию решения об утверждении правил землепользования и застройки сельского поселения, утверждению изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения;

3) 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 муниципального района;

4) принятию решения об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования, расположенного на территории муниципального района;

5) распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности;

б) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую, на территории 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.

7) принятию решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории поселения, за исключением определения начальной цены предмета аукциона.

2. Реализация полномочий, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, за исключением выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства,

реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории муниципального района, городского округа Московской области, осуществляется при наличии согласия Правительства Московской области или уполномоченных им центральных исполнительных органов государственной власти Московской области (далее - уполномоченные органы), предоставляемого в порядке, установленном Правительством Московской области.

3. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального района относятся:

1) организация и проведение публичных слушаний:

а) по проектам правил землепользования и застройки сельских поселений;

б) по проектам планировки территории и проектам межевания территории сельского поселения;

в) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства сельского поселения;

г) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;

2) утверждение правил землепользования и застройки сельских поселений;

3) утверждение подготовленной на основе генеральных планов сельского поселения документации по планировке территории;

4) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд;

5) осуществление муниципального земельного контроля в границах сельского поселения.

Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Московской области (далее - Комиссия) является постоянно действующим межведомственным органом Московской области и выполняет обязанности по обеспечению выполнения задач градостроительного зонирования и обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. К основным функциям Комиссии относятся:

- обеспечение подготовки правил землепользования и застройки за исключением организации и проведения публичных слушаний;

- обеспечение подготовки внесения изменений в правила землепользования и застройки за исключением организации и проведения публичных слушаний;

- обеспечение предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением организации и проведения публичных слушаний;

- обеспечение предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением организации и проведения публичных слушаний.

3. Требования к составу и порядку деятельности Комиссии установлены Законом московской области от 07.03.2007 №36/2007-ОЗ (ред. от 30.12.2014) «О Генеральном плане Московской области».

Статья 11. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального района

1. К основным функциям Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального района относятся:

- организация и проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки поселений;

- организация и проведение публичных слушаний 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.

2. Требования к составу и порядку деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального района установлены Законом московской области от 07.03.2007 №36/2007-ОЗ (ред. от 30.12.2014) «О Генеральном плане Московской области».

Статья 12. Применение градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты устанавливаются и применяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.

Статья 13. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. 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.

2. Использование (включая их реконструкцию) объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Изменения объектов, не соответствующих регламенту, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

4. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Статья 14. Отклонение от предельных разрешенных параметров строительства или реконструкции объектов капитального строительства

1. *Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области (далее - разрешение) осуществляет Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области (далее - уполномоченный орган).*

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 о предоставлении разрешения по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области через уполномоченный орган.

3. Порядок предоставления разрешения утвержден постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1194/51 «Об утверждении Положения о порядке предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области и Положения о порядке предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области и о внесении изменений в Положение о Градостроительном Совете Московской области».

4. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель сельского поселения

1. Государственный земельный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти согласно их компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения.

3. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляющими предоставление земельных участков, решений, затрагивающих предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

4. Производственный земельный контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.

5. Лицо, использующее земельный участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в уполномоченный орган государственного земельного надзора или уполномоченный орган муниципального земельного контроля в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 16. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Развилковское осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Развилковское может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если:

а) применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности.

4. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления сельского поселения Развилковское с соблюдением установленных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

5. *Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, установленном действующим законодательством.*

Статья 17. *Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства*

1. *Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) предоставляет Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.*

2. *Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области по соответствующим муниципальным образованиям через Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области.*

3. *Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования утвержден Постановлением Правительства Московской области №1194/51 от 30.12.2014 № 1194/51 «Об утверждении Положения о порядке предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области и Положения о порядке предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области и о внесении изменений в Положение о Градостроительном Совете Московской области».*

4. *Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.*

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 18. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации).

2. К документации по планировке территории относятся:

- 1) проекты планировки территории;
- 2) проекты межевания территории;
- 3) градостроительные планы земельных участков.

3. Состав, порядок получения решения о подготовке документации по планировке территории, согласований и утверждения документации по планировке территории Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц, утверждены постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. №1197/52.

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

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

6. Основанием для подготовки документации по планировке территории является правовой акт Министерства строительного комплекса Московской области (далее - Министерство) о подготовке документации по планировке территории с указанием адресного ориентира территории, целей ее использования, физического или юридического лица, осуществляющего подготовку документации по планировке территории в соответствии со [статьей 46](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, или правовой акт органа местного самоуправления муниципальных образований Московской области о подготовке документации по планировке территории, выпущенный до 1 января 2015 года.

7. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, с учетом их интеграции в планировочную структуру, прилегающей территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры,

зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

8. Проект планировки территории подготавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области, генеральными планами, правилами землепользования и застройки, требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Московской области (без учета указанных документов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации), с учетом схем территориального планирования Российской Федерации, схем территориального планирования Московской области, схем территориального планирования муниципальных районов Московской области.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

10. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Подготовка проекта межевания территории в виде отдельного документа может осуществляться применительно к территории, на которую утвержден проект планировки территории, или к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

11. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Порядок подготовки, утверждения и выдачи градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа определяется Правительством Московской области.

12. Требования о необходимости разработки проекта межевания территории в составе проекта планировки территории, а также о подготовке градостроительных планов земельных участков в составе проекта межевания территории указываются в правовом акте Министерства о подготовке документации по планировке территории.

13. Подготовленная и согласованная в соответствии с настоящим Положением документация по планировке территории утверждается правовым актом Министерства.

ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 19. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила проводятся в порядке, предусмотренном Порядком подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения на утверждение в орган местного самоуправления муниципального образования Московской области, орган местного самоуправления муниципального образования Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 №1182/51.

2. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области осуществляет подготовку проекта решения о внесении изменений в правила землепользования.

3. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшие в результате внесения изменений в генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района;

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

4. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) центральными исполнительными органами государственной власти Московской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального

строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 20. Подготовка проекта о внесении 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 землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения о рассмотрении предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки (далее - проект заключения) в течение 8 календарных дней со дня поступления данных предложений в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области и направления проекта данного заключения в Комиссию.

2. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области обеспечивает направление поступивших предложений в орган местного самоуправления муниципального района, применительно к территории которого поступили предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки поселения в течение 3 календарных дней со дня поступления предложений в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области.

3. Рекомендации органа местного самоуправления муниципального района на поступившие предложения направляются в уполномоченный орган в течение 5 календарных дней со дня поступления материалов в орган местного самоуправления муниципального района.

4. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в течение 3 календарных дней со дня истечения срока, установленного пунктом 3 настоящих Правил, обеспечивает направление рекомендаций органа местного самоуправления муниципального района о внесении изменений в правила землепользования и застройки и проект заключения на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области.

5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области рассматривает проект заключения, рекомендации органа местного самоуправления муниципального района о внесении изменений в правила землепользования и застройки и в течение 10 календарных дней со дня получения материалов, указанных в пункте 4 настоящих Правил направляет протокол заседания Комиссии в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области для подготовки заключения о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в течение 5 календарных дней.

6. Заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с

указанием причин отклонения подлежит рассмотрению на заседании Градостроительного совета Московской области в течение 10 календарных дней со дня поступления соответствующего заключения в Градостроительный совет Московской области от уполномоченного органа.

7. Со дня поступления протокола заседания Градостроительного совета Московской области уполномоченный орган в течение 5 календарных дней обеспечивает подготовку решения о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию указанного решения заявителю.

ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 21. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

2. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения сельского поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

3. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

4. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав сельского поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

5. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 22. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки

1. Подготовку решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в орган местного самоуправления Ленинского муниципального района для организации и проведения публичных слушаний обеспечивает Главное управление архитектуры и градостроительства Московской

области в течение 10 календарных дней со дня подписания протокола заседания градостроительного совета Московской области об одобрении проекта правил землепользования и застройки.

2. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц

3. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройке проводятся в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

4. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки орган местного самоуправления направляет в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области в течении 5 календарных дней со дня получения материалов, указанных в пункте 4 ст. 21 настоящих Правил направляет проект правил землепользования и застройки, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил и землепользования и застройки Московской области.

Статья 23. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Извещение соответствующего органа местного самоуправления Ленинского муниципального района Московской области о необходимости организации и проведения публичных слушаний, в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение) обеспечивает Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области течение 2 календарных дней со дня поступления заявления.

2. Орган местного самоуправления Ленинского муниципального района Московской области не позднее 10 календарных дней со дня поступления заявления Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования застройки Московской области 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 и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области для подготовки проекта рекомендаций по предоставлению разрешения или об отказе в предоставлении разрешения, с указанием причин принятия такого решения.

Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Извещение соответствующего органа местного самоуправления Ленинского муниципального района Московской области о необходимости организации и проведения публичных слушаний, в связи с поступлением заявления на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования обеспечивает Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области течение 2 календарных дней со дня поступления заявления.

2. Орган местного самоуправления Ленинского муниципального района Московской области не позднее 10 календарных дней со дня поступления заявления Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования застройки Московской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования 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 и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Статья 25. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся в порядке, предусмотренном Порядком подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 №1182/51.

Статья 26. Проведение публичных слушаний для рассмотрения документации по планировке территории

1. В случае положительного рассмотрения на Межведомственной комиссии Градостроительного совета Московской области по вопросам градостроительной деятельности документации по планировке территории в срок не более 3 (трех) дней Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области направляет копии документов в органы местного самоуправления для рассмотрения документации по планировке территории на публичных слушаниях в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке.

2. Органы местного самоуправления обеспечивают проведение публичных слушаний в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и направляют в Главное управление архитектуры и градостроительства 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.

ГЛАВА 7. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 27. Регулирование использования земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется земельным и лесным законодательством.

2. Порядок использования земель, покрытых поверхностными водами, регулируется земельным и водным законодательством.

3. Порядок использования земель особо охраняемых природных территорий регулируется земельным законодательством и законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 28. Регулирование использования земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются

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

2. Использование земельных участков:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;
- предоставленных для добычи полезных ископаемых;

на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Московской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 29. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности и из земель, собственность на которые не разграничена

1. Предоставление земельных участков для строительства, в том числе для жилищного строительства, из земель, находящихся в муниципальной

собственности, и из земель, собственность на которые не разграничена, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 30. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются земельным и гражданским законодательством

Статья 31. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РАЗВИЛКОВСКОЕ

Статья 32. Описание карты существующего землепользования

1. Карта существующего землепользования разработана в масштабе 1:10 000.
2. На карте существующего землепользования отображены:
 - *топографическая основа сопредельной территории;*
 - *граница рассматриваемой территории;*
 - *земли лесного фонда, водных объектов (для которых градостроительные регламенты не устанавливаются);*
 - *условные обозначения.*

Статья 33. Описание карты градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования разработана в масштабе 1:10 000.
2. На карте градостроительного зонирования отображены:
 - *топографическая основа;*
 - *границы территориальных зон;*
 - *земли лесного фонда, водных объектов (для которых градостроительные регламенты не устанавливаются);*
 - *условные обозначения.*

Статья 34. Описание карты зон с особыми условиями использования территории

1. Карта зон с особыми условиями использования территории разработана в масштабе 1:10 000.
2. На карте с особыми условиями использования территории отображены:
 - *топографическая основа;*
 - *зоны с особыми условиями использования территории;*
 - *условные обозначения.*

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 34. Перечень территориальных зон

1. Правилами устанавливаются градостроительные регламенты следующих территориальных зон:

Условный код на карте градостроительного зонирования	Наименование территориальных зон
	Жилые зоны
Ж-1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами
	Общественно-деловые зоны
ОД-1	Зона размещения объектов коммерческого назначения
	Производственные зоны
П-1	Зона объектов автомобильного транспорта
	Рекреационные зоны
Р-1	Зона объектов спортивного и спортивно-оздоровительного назначения, отдыха и туризма

Статья 35. Общие сведения о градостроительных регламентах

1. Градостроительный регламент устанавливается в пределах границ соответствующей территориальной зоны и включает в себя:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам

разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно.

Не допускается выбор вспомогательного вида использования земельного участка без одновременного осуществления основного вида разрешенного использования данного земельного участка.

4. Условно разрешенный вид использования требует получения разрешения согласно процедуре, изложенной в статье 16 настоящих Правил.

5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требует получения разрешения согласно процедуре, изложенной в статье 13 настоящих Правил.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены в Правилах в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540 (ред. от 30.09.2015).

7. Включаемые в описание градостроительных регламентов показатели имеют следующие определения:

плотность застройки – суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, выраженная в квадратных метрах, приходящаяся на один гектар территории жилого района, выраженное в процентах;

коэффициент застройки жилого квартала - отношение территории, застроенной жилыми домами, к территории жилого квартала выраженное в процентах;

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма всех надземных этажей, включая технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на два метра.

8. На земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования (ограниченных от других территорий муниципального образования красными линиями), действие градостроительного регламента не распространяется.

9. На территориях общего пользования могут размещаться строения и сооружения, необходимые для эксплуатации инженерных коммуникаций, а также некапитальные строения, предназначенные для обслуживания пассажиров и пешеходов.

10. Приватизация участков, расположенных на территориях общего пользования запрещается.

Статья 36. Градостроительные регламенты жилых зон

Ж-1. Зона застройки многоквартирными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7	Обслуживание жилой застройки
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.7.1	Объекты гаражного назначения
4.1	Деловое управление
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.9	Обслуживание автотранспорта
5.1	Спорт

Условные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8	Развлечение

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

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
Максимальная плотность застройки жилыми	тыс.	14100

домами жилого квартала	кв.м/га	
Максимальный коэффициент застройки жилыми домами жилого квартала	%	15,7
Максимальная этажность жилых домов	этаж	17

Статья 37. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

ОД-1. Зона размещения объектов коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.2	Социальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
3.6	Культурное развитие
3.8	Общественное управление
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
5.1	Спорт
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.7.1	Объекты гаражного назначения
3.9	Обеспечение научной деятельности
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1	Спорт

Условные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание
4.3	Рынки
3.7	Религиозное использование
3.10	Ветеринарное обслуживание
4.9.1	Объекты придорожного сервиса

4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
------	------------------------------------

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

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
Максимальная плотность застройки	тыс. кв.м/га	30
Максимальный коэффициент застройки	%	50
Максимальная этажность жилых домов	этаж	6

Статья 38. Градостроительные регламенты производственных зон

П-1. Зона объектов автомобильного транспорта

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
7.2	Автомобильный транспорт
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание

Условные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.9.1	Объекты придорожного сервиса

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Статья 39. Градостроительные регламенты рекреационных зон

Р-1. Зона объектов спортивного и спортивно-оздоровительного назначения, отдыха и туризма

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
5.0	Отдых (рекреация)

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Условные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код ВРИ	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.9	Обслуживание автотранспорта

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются:

- градостроительными регламентами настоящих Правил (в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции);*
- техническими регламентами;*
- иными обязательными к исполнению требованиями, установленными законодательством Российской Федерации,*

законодательством Московской области, нормативными правовыми актами Ленинского муниципального района.

2. Градостроительная и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования территорий осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов правил землепользования и застройки, содержащих указание на виды деятельности, осуществление которых не запрещено или не ограничено применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) 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.

3. В случае расположения земельного участка (части земельного участка) в зоне с особыми условиями использования территорий, ограничения использования земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Границы зон с особым режимом использования либо прямо определяются в нормативных правовых актах Российской Федерации посредством указания на величину их отступа от конкретного объекта, либо устанавливаются при разработке специальных проектов границ таких зон. Границы устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии со специальными регламентами. В отношении некоторых зон границы определяются указанием на определенное расстояние (как правило, в метрах) от охраняемого объекта либо объекта, от которого требуется охрана. В отношении же, например, санитарно-защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) границы устанавливаются в результате разработки проекта границ таких зон.

4. При разработке документации по планировке территории, границы зон с особыми условиями использования территории должны быть учтены и уточнены в соответствии с масштабом проектирования.

5. На части территории сельского поселения Развилковское установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны;*
- первый пояс ЗСО: от водонапорных башен;*
- охранная зона газовых сетей.*

Санитарно-защитная зона, зона санитарных разрывов

Границы санитарно-защитной зоны, зоны санитарных разрывов (от источников шумового воздействия) устанавливаются постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации. На карте зон с особыми условиями использования территорий (часть II настоящих Правил) эти границы отображены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства (подстанций, воздушных ЛЭП, подземных и подводных кабельных ЛЭП, переходов воздушных ЛЭП через водоемы), режимы использования земельных участков, расположенных в этих зонах, устанавливаются в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160.

Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

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

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

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

Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

Мероприятия по первому поясу ЗСО:

- 1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и

обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

1. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
2. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

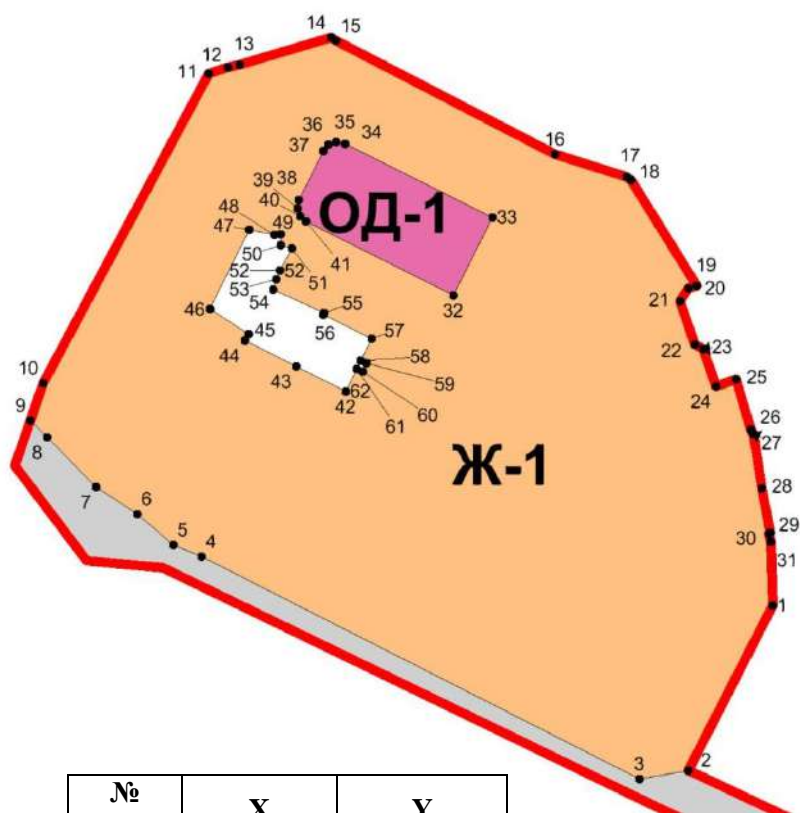
4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

ПРИЛОЖЕНИЕ. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

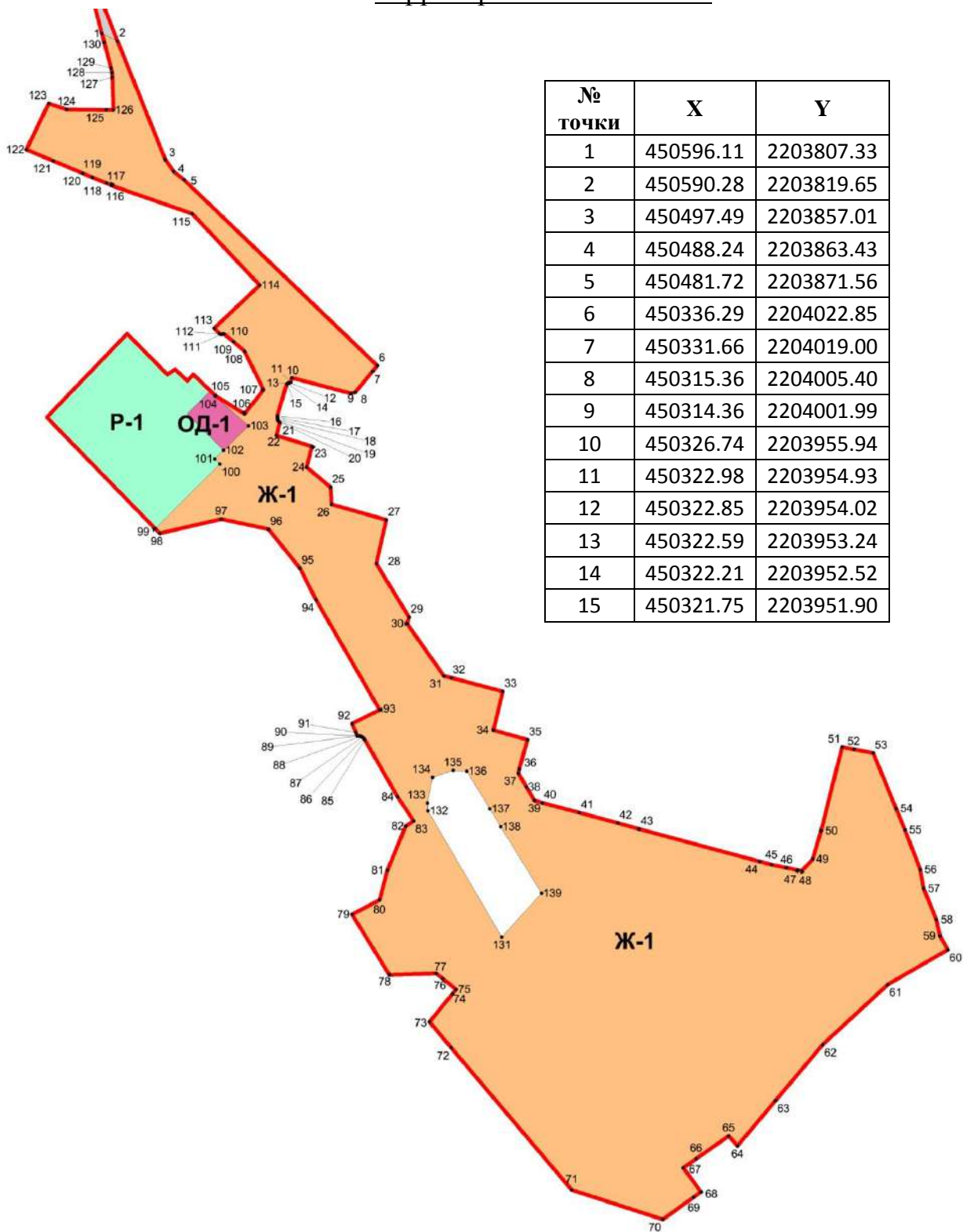
Территориальная зона Ж-1

№ точки	X	Y
1	450919.84	2203627.64
2	450867.64	2203601.12
3	450865.18	2203585.65
4	450935.24	2203447.32
5	450938.95	2203438.55
6	450948.60	2203427.16
7	450957.08	2203413.98
8	450972.81	2203398.58
9	450978.14	2203393.31
10	450989.88	2203397.38
11	451087.45	2203449.65
12	451089.49	2203455.67
13	451090.34	2203459.48
14	451098.74	2203488.17
15	451097.85	2203489.88
16	451061.96	2203559.10
17	451055.00	2203581.56
18	451054.00	2203583.00
19	451020.65	2203603.75
20	451019.79	2203601.02
21	451015.61	2203598.50
22	451002.08	2203603.15
23	451000.76	2203605.82
24	450988.94	2203609.84
25	450991.18	2203616.16
26	450975.31	2203620.70
27	450973.73	2203621.55
28	450956.78	2203624.20
29	450942.68	2203626.99
30	450942.35	2203626.42
31	450939.90	2203627.05
32	451017.48	2203526.95
33	451042.17	2203539.22
34	451065.23	2203492.80
35	451065.85	2203489.99
36	451065.01	2203487.54
37	451063.10	2203485.86
38	451047.60	2203478.15
39	451045.00	2203477.69
40	451042.54	2203478.60



№ точки	X	Y
41	451040.99	2203480.41
42	450987.34	2203492.97
43	450995.09	2203477.23
44	451003.25	2203461.08
45	451005.30	2203462.24
46	451013.19	2203450.05
47	451038.23	2203462.36
48	451036.70	2203470.32
49	451036.81	2203472.39
50	451033.29	2203472.45
51	451032.43	2203475.94
52	451025.37	2203472.17
53	451022.67	2203470.93
54	451019.26	2203470.00
55	451011.98	2203485.97
56	451011.49	2203485.74
57	451003.95	2203501.04
58	450997.03	2203497.68
59	450996.15	2203499.48
60	450993.46	2203498.17
61	450994.33	2203496.37
62	450987.34	2203492.97

Территориальная зона Ж-1



№ точки	X	Y
1	450596.11	2203807.33
2	450590.28	2203819.65
3	450497.49	2203857.01
4	450488.24	2203863.43
5	450481.72	2203871.56
6	450336.29	2204022.85
7	450331.66	2204019.00
8	450315.36	2204005.40
9	450314.36	2204001.99
10	450326.74	2203955.94
11	450322.98	2203954.93
12	450322.85	2203954.02
13	450322.59	2203953.24
14	450322.21	2203952.52
15	450321.75	2203951.90

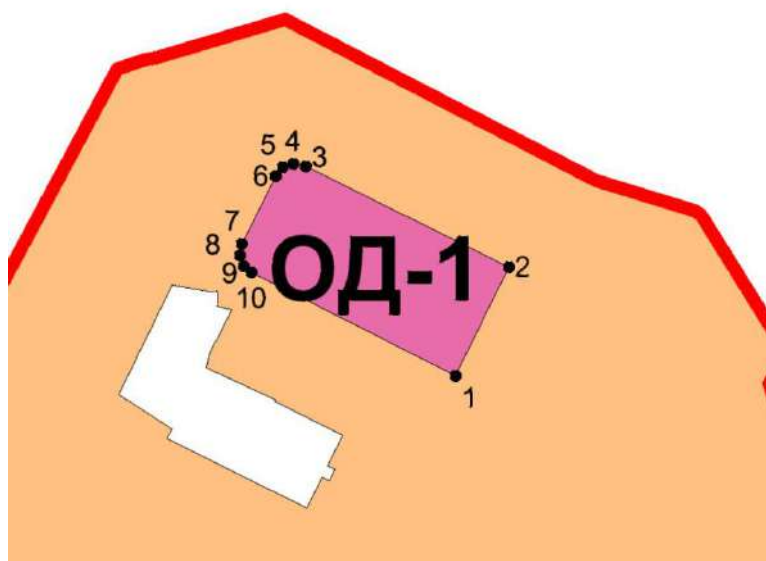
№ точки	X	Y
16	450296.78	2203944.55
17	450295.62	2203944.44
18	450294.17	2203944.69
19	450293.20	2203945.14
20	450292.24	2203945.89
21	450291.74	2203946.55
22	450281.62	2203943.83
23	450273.07	2203971.67
24	450256.78	2203967.46
25	450241.09	2203986.12
26	450227.80	2203986.73
27	450215.46	2204029.83
28	450181.39	2204021.85
29	450139.30	2204047.54
30	450134.22	2204046.18
31	450093.40	2204074.78
32	450091.92	2204080.41
33	450081.27	2204120.78
34	450051.04	2204113.49
35	450043.35	2204140.20
36	450020.65	2204133.96
37	450017.24	2204133.01
38	450006.54	2204139.30
39	449995.84	2204145.58
40	449994.16	2204151.78
41	449986.29	2204180.79
42	449978.12	2204210.91
43	449973.64	2204227.48
44	449948.24	2204321.86
45	449945.75	2204331.03
46	449943.29	2204342.78
47	449941.49	2204351.39
48	449940.82	2204354.63
49	449949.95	2204363.23
50	449972.20	2204369.81
51	450037.80	2204386.29
52	450035.85	2204395.34
53	450033.12	2204410.54
54	449989.58	2204428.53
55	449972.99	2204435.38
56	449941.79	2204447.35
57	449926.99	2204449.99
58	449902.61	2204459.87
59	449889.78	2204462.78

№ ТОЧКИ	X	Y
60	449879.15	2204468.83
61	449851.91	2204421.90
62	449804.79	2204371.03
63	449760.94	2204334.18
64	449725.52	2204304.42
65	449733.38	2204297.62
66	449715.57	2204272.20
67	449708.41	2204261.98
68	449689.57	2204275.84
69	449685.40	2204270.22
70	449667.95	2204246.07
71	449691.09	2204174.75
72	449802.45	2204080.42
73	449822.53	2204063.56
74	449844.55	2204081.55
75	449847.94	2204084.33
76	449856.42	2204073.91
77	449860.64	2204068.71
78	449859.52	2204032.19
79	449906.66	2204003.01
80	449918.09	2204024.48
81	449941.30	2204030.61
82	449975.74	2204044.80
83	449979.93	2204051.25
84	449998.81	2204038.62
85	450043.36	2204012.91
86	450044.64	2204011.98
87	450045.49	2204010.92
88	450046.12	2204009.73
89	450046.38	2204008.49
90	450046.41	2204007.12
91	450049.02	2204006.03
92	450055.98	2204003.10
93	450066.73	2204024.68
94	450152.89	2203974.89
95	450177.81	2203962.11
96	450208.28	2203937.69
97	450216.19	2203900.80
98	450204.85	2203852.74
99	450208.59	2203849.11
100	450259.28	2203899.64
101	450263.25	2203895.65
102	450269.89	2203902.43
103	450289.05	2203922.03

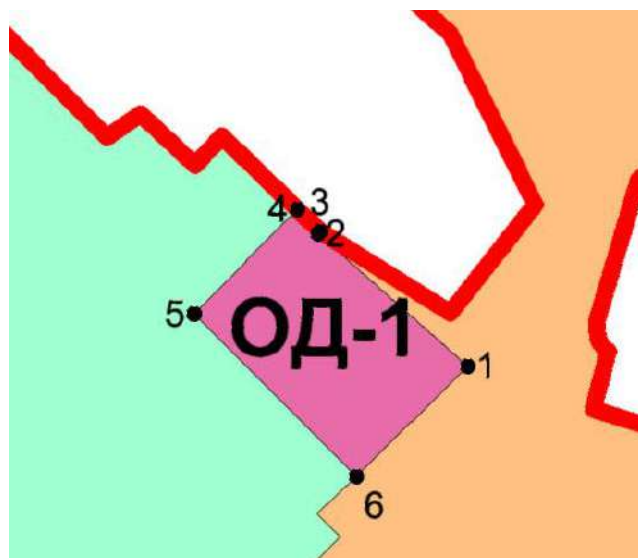
№ ТОЧКИ	X	Y
104	450312.33	2203895.85
105	450312.64	2203896.12
106	450298.46	2203918.92
107	450317.30	2203933.79
108	450347.33	2203918.90
109	450354.82	2203910.47
110	450360.97	2203902.75
111	450360.50	2203900.70
112	450361.27	2203899.38
113	450365.40	2203895.17
114	450399.24	2203930.77
115	450455.08	2203878.13
116	450477.07	2203815.26
117	450477.34	2203814.65
118	450478.95	2203811.00
119	450483.54	2203799.84
120	450486.73	2203792.29
121	450496.46	2203769.25
122	450505.16	2203748.18
123	450541.29	2203765.80
124	450536.77	2203779.74
125	450536.36	2203810.73
126	450536.29	2203816.33
127	450561.98	2203815.44
128	450565.60	2203815.31
129	450568.96	2203814.43
130	450589.04	2203809.18
131	449888.98	2204120.10
132	449987.67	2204062.32
133	449993.84	2204061.90
134	450014.01	2204066.08
135	450019.45	2204082.07
136	450018.86	2204092.58
137	449989.44	2204110.69
138	449975.40	2204119.33
139	449923.28	2204151.14

Территориальная зона ОД-1

№ точки	X	Y
1	451017.48	2203526.95
2	451042.17	2203539.22
3	451065.23	2203492.80
4	451065.85	2203489.99
5	451065.01	2203487.54
6	451063.10	2203485.86
7	451047.60	2203478.15
8	451045.00	2203477.69
9	451042.54	2203478.60
10	451040.99	2203480.41

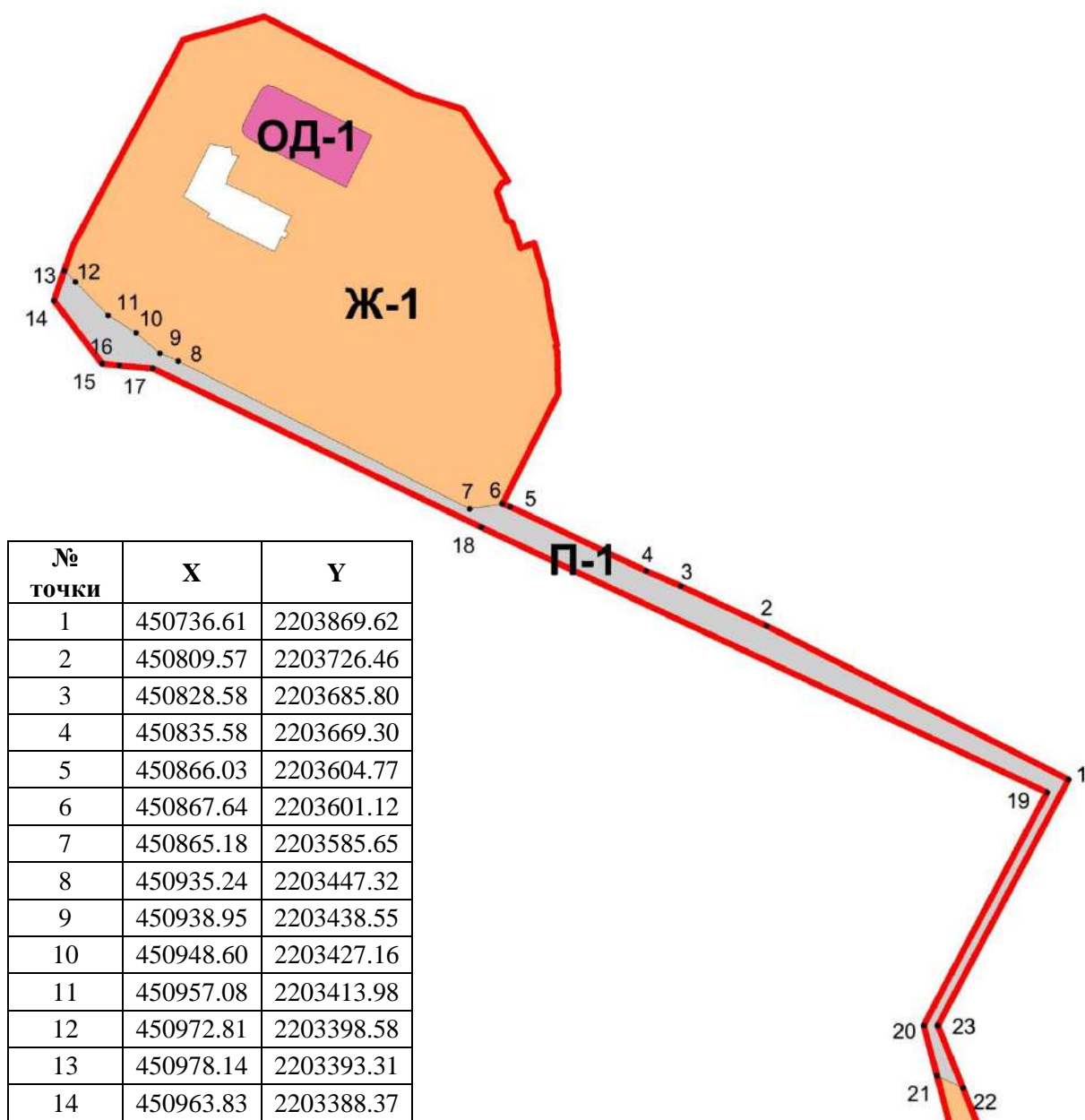


№ точки	X	Y
1	450289.05	2203922.03
2	450312.33	2203895.85
3	450312.64	2203896.12
4	450316.54	2203892.10
5	450298.37	2203873.96
6	450269.89	2203902.43
7	450289.05	2203922.03



Координаты в системе МСК-50

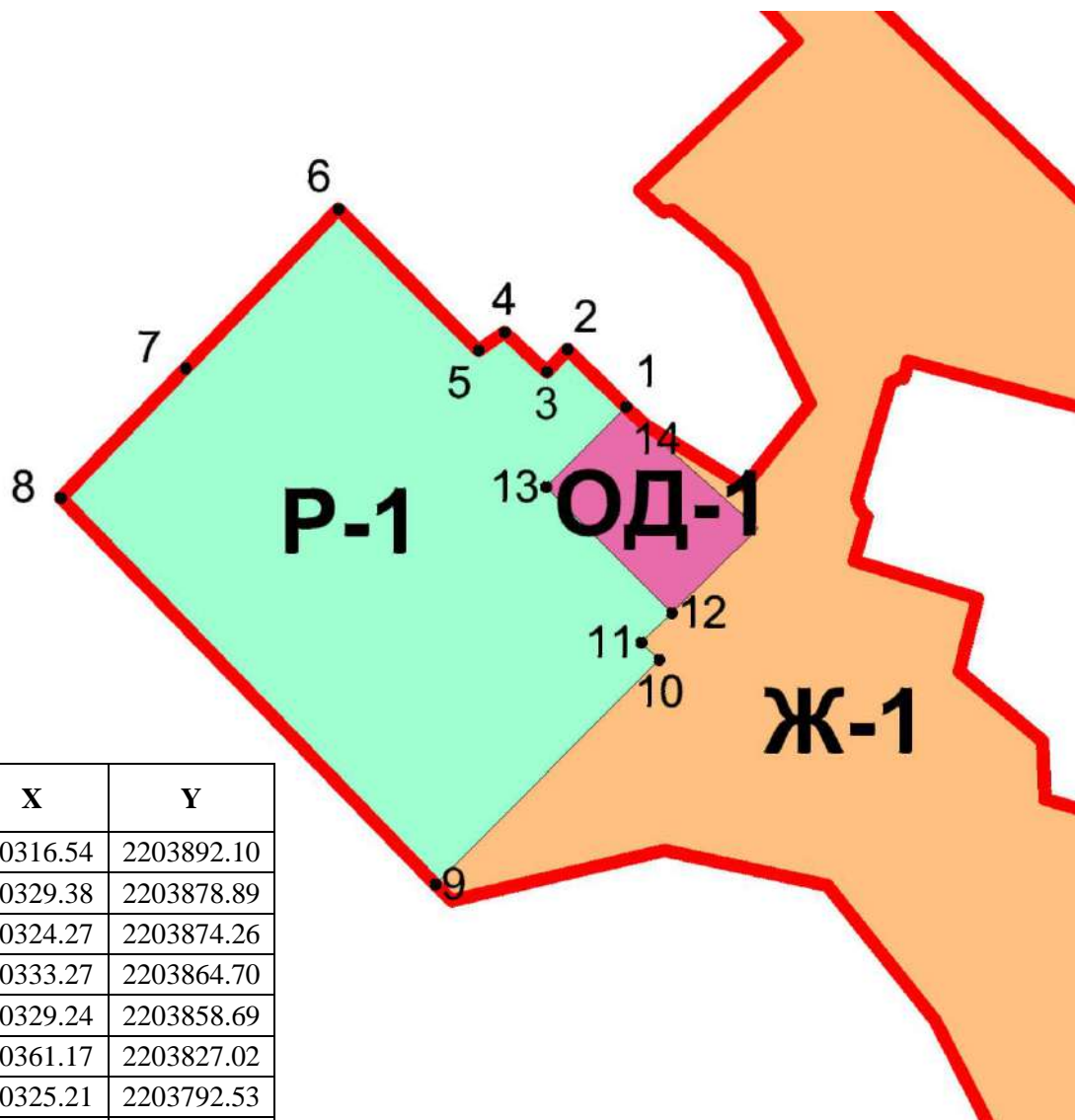
Территориальная зона П-1



№ точки	X	Y
1	450736.61	2203869.62
2	450809.57	2203726.46
3	450828.58	2203685.80
4	450835.58	2203669.30
5	450866.03	2203604.77
6	450867.64	2203601.12
7	450865.18	2203585.65
8	450935.24	2203447.32
9	450938.95	2203438.55
10	450948.60	2203427.16
11	450957.08	2203413.98
12	450972.81	2203398.58
13	450978.14	2203393.31
14	450963.83	2203388.37
15	450933.97	2203411.09
16	450933.25	2203419.22
17	450931.85	2203435.07
18	450856.30	2203591.00
19	450730.55	2203859.60
20	450620.02	2203801.08
21	450596.11	2203807.33
22	450590.28	2203819.65
23	450619.93	2203807.77

Координаты в системе МСК-50

Территориальная зона Р-1



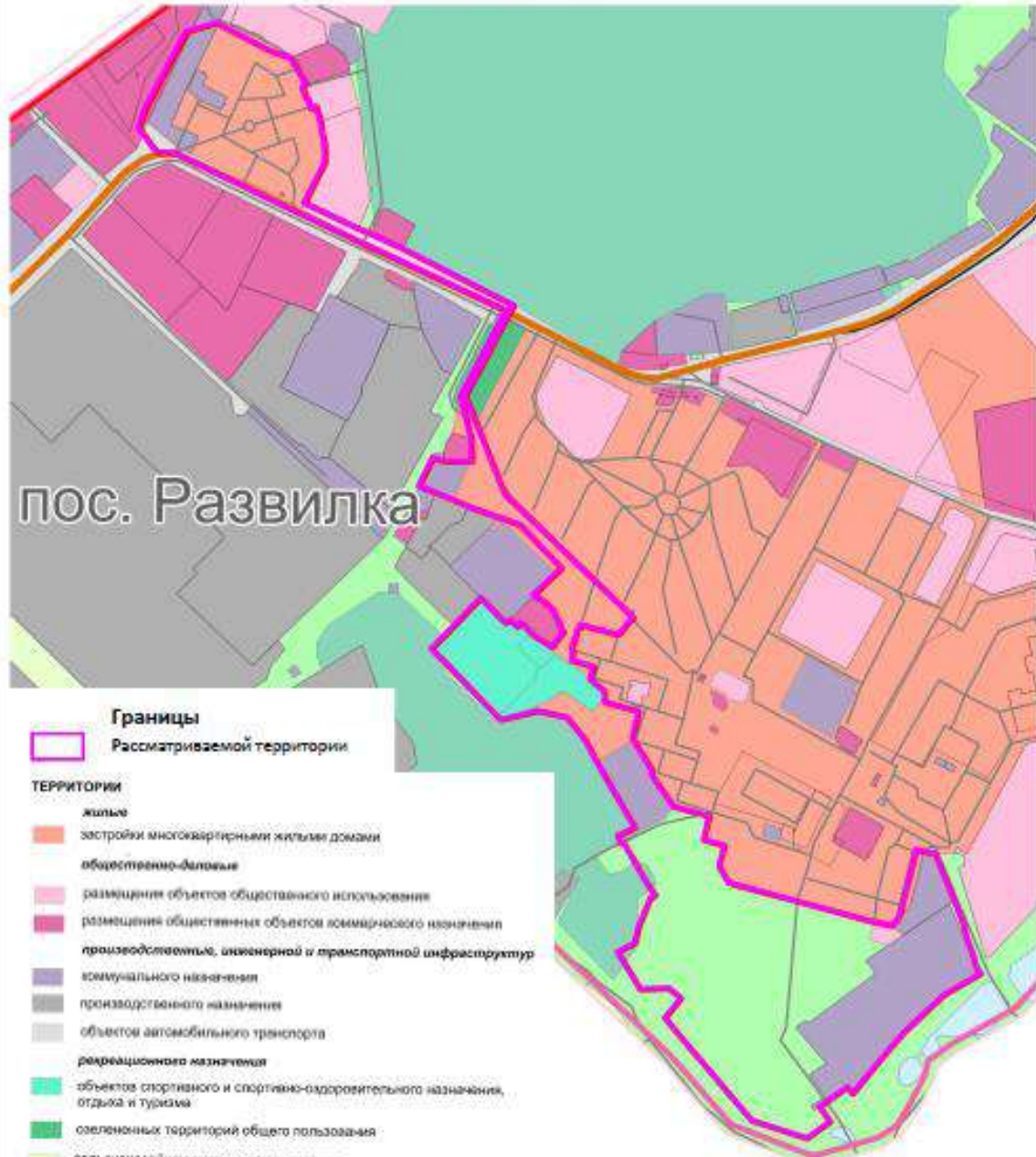
№ точки	X	Y
1	450316.54	2203892.10
2	450329.38	2203878.89
3	450324.27	2203874.26
4	450333.27	2203864.70
5	450329.24	2203858.69
6	450361.17	2203827.02
7	450325.21	2203792.53
8	450295.82	2203764.29
9	450208.59	2203849.11
10	450259.28	2203899.64
11	450263.25	2203895.65
12	450269.89	2203902.43
13	450298.37	2203873.96
14	450316.54	2203892.10

Координаты в системе МСК-50

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТЬ
ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 18,05 ГА СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ РАЗВИЛКОВСКОЕ ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Карта существующего землепользования



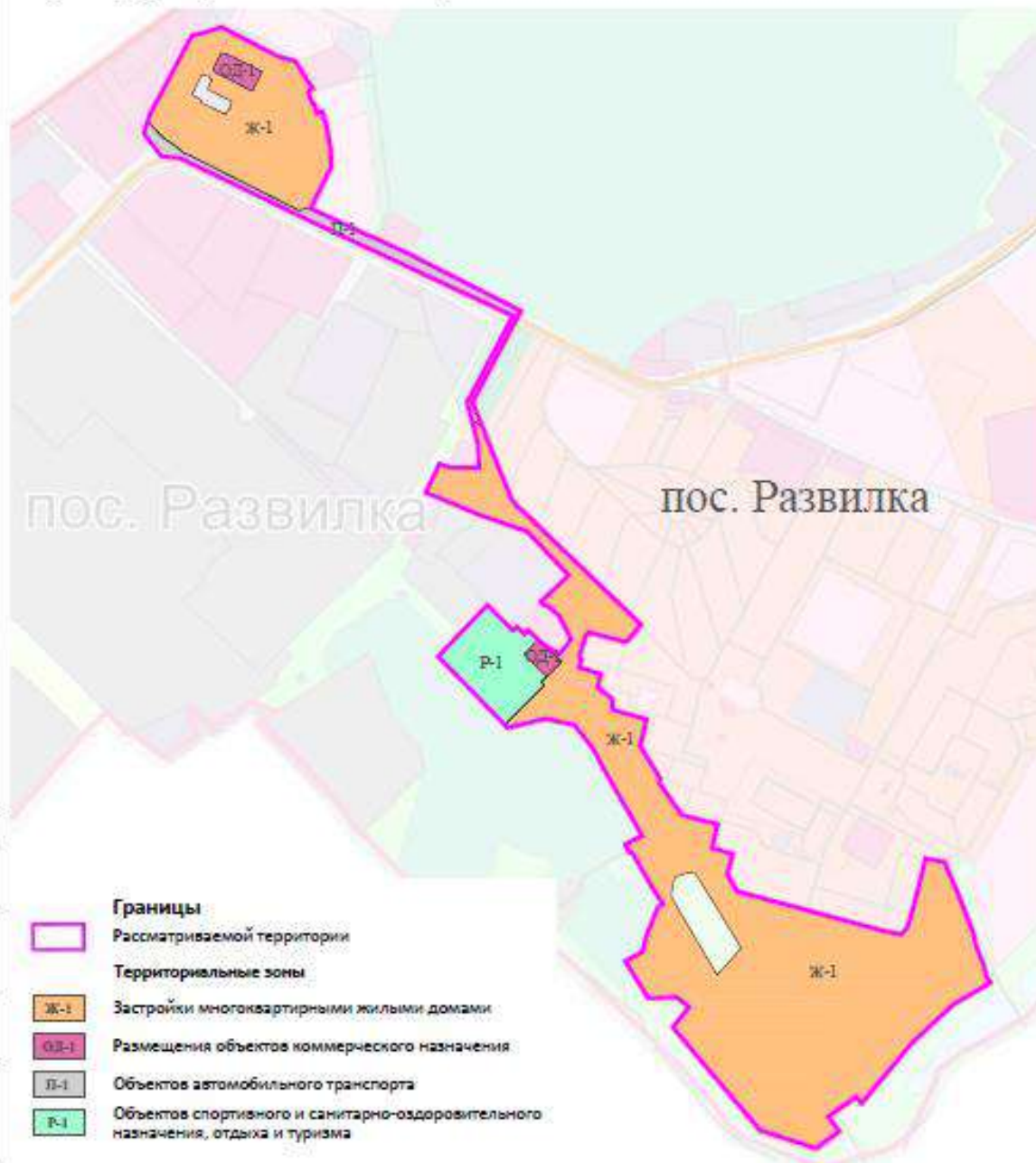
Границы
Рассматриваемой территории

- ТЕРРИТОРИИ**
- жилое
 - застройки многоквартирными жилыми домами
 - общественно-деловые
 - размещение объектов общественного назначения
 - размещение общественных объектов коммунального назначения
 - производственные, инженерной и транспортной инфраструктуры
 - коммунального назначения
 - производственного назначения
 - объектов автомобильного транспорта
 - рекреационного назначения
 - объектов спортивного и спортивно-оздоровительного назначения, отдыха и туризма
 - оселенных территорий общего пользования
 - сельскохозяйственного использования
 - водных объектов
 - лесное
 - природного ландшафта

Заказчик: ООО "ИвексСити"							№17-12/3-15-П от 14.12.2015 г.		
Правила землепользования и застройки на часть территории общей площадью 18,05 га сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области									
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Ген. дир.			Козлов Д.А.			Карта существующего землепользования			
Масштаб 1:5 000							Страна	Лист	Листов
							РФ	133	

ПРОЕКТ '18

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТЬ
ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 18,05 ГА СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ РАЗВИЛКОВСКОЕ ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
Карта градостроительного зонирования



- Границы**
 Рассматриваемой территории
- Территориальные зоны**
- Ж-1 Застройки многоквартирными жилыми домами
 - ОД-1 Размещения объектов коммерческого назначения
 - Т-1 Объектов автомобильного транспорта
 - Р-1 Объектов спортивного и санитарно-оздоровительного назначения, отдыха и туризма

	Заказчик: ООО "Новосити"	№17-123-15-П от 14.12.2015 г.
	Правила землепользования и застройки на часть территории общей площадью 18,05 га сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области	
Имя	Кол-во	Лист
Ген. дир.	Иванов Д.А.	1 из 1
	Карта градостроительного зонирования	Страница 1 из 1
	Масштаб 1:5 000	ПРОЕКТ 18

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТЬ
 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 18,05 ГА СЕЛЬСКОГО
 ПОСЕЛЕНИЯ РАЗВИЛКОВСКОЕ ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
 РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
 Карта зон с особыми условиями использования территории



- Границы**
 Территориальной зоны
- Территориальные зоны**
 Ж-1 Застройки многоквартирными жилыми домами
 О.Д.-1 Размещения объектов коммерческого назначения
 Т-1 Объектов автомобильного транспорта
 Р-1 Объектов спортивного и санитарно-оздоровительного назначения, отдыха и туризма
- Зоны с особыми условиями использования**
 Санитарно-защитные зоны
 Придорожные полосы автомобильных дорог

						Заказчик: ООО "ИнвестСити"		№17-120-15-П от 14.12.2015 г.		
						Правила землепользования и застройки на часть территории общей площадью 18,05 га сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области				
Имя	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Карта зон с особыми условиями использования территорий		Студия	Лист	Листов
								ПЗЗ		
						Масштаб 1:5 000		ПРОЕКТ 18		