**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Части ТЕРРИТОРИИ**

городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области – город Дмитров, микрорайон ДЗФС

2014 г.

**С О Д Е Р Ж А Н И Е**

|  |  |
| --- | --- |
| Раздел I. Порядок применения и внесения изменений в Правила | 3 |
| Глава 1. Общие положения | 3 |
| Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Городского поселения.  Порядок внесения изменений в Правила | 8 |
| Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами в границах части территории Городского поселения Дмитров | 13 |
| Глава 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Городского поселения Дмитров | 16 |
| Глава 5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки части территории Городского поселения Дмитров | 20 |
| Раздел II. Карта градостроительного зонирования | 22 |
| Глава 6. Порядок установления территориальных зон | 22 |
| Глава 7. Виды и составы территориальных зон | 23 |
| Глава 8. Карта градостроительного зонирования части территории городского поселения Дмитров, микрорайон ДЗФС | 25 |
| Раздел III. Градостроительные регламенты | 27 |
| Глава 9. Основные положения | 27 |
| Глава 10. Использование земельных участков и объектовкапитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыи предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту | 28 |
| Глава 11. Градостроительный регламент жилых зон | 29 |
| Глава 12. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон | 33 |
| Глава 13. Градостроительные регламенты зоны техническо-  коммунальной инфраструктуры | 34 |
| Глава 14. Градостроительные регламенты рекреационных зон | 35 |
| Расчетные показатели застроенной территории микрорайона ДЗФС,  г. Дмитров М.О., подлежащей развитию | 36 |

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ**

**ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Глава 1. Общие положения**

1.1. Правила землепользования и застройки части территории городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области – микрорайон ДЗФС (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Московской области, Уставом городского поселения Дмитров, а также с учетом иных муниципальных правовых актов городского поселения Дмитров, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения Дмитров (далее - Городское поселение), окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**1.2. Правовой статус, назначение и состав Правил**

1.2.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами определяют порядок регулирования землепользования и застройки, основанный на градостроительном зонировании - делении части территории в границах Городского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

1.2.2. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития части территории Городского поселения, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки части территории Городского поселения;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на части территории Городского поселения;

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

- обеспечения свободного доступа физических и юридических лиц к информации о градостроительной деятельности и их участия в принятии решений по вопросам развития городского поселения, землепользования и застройки путем проведения публичных слушаний.

1.2.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования части территории Городского поселения и установлению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовке документации по планировке территории;

- предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, либо на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

- резервированию и изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по указанным вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение градостроительных регламентов.

1.2.4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными муниципальными правовыми актами Городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.3. Настоящие Правила действуют на всей территории той части Городского поселения, в отношении которой утверждены.

1.4. Настоящие Правила применяются к отношениям в области землепользования и застройки, возникшим после вступления их в силу.

1.5. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство которых выданы до вступления в силу настоящих Правил, при условии, что срок действия разрешения на строительство не истек.

**1.6. Основные понятия, используемые в Правилах**

В целях применения Правил, используются следующие понятия:

**1) Акт приемки** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их капитальному ремонту, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора;

**2) Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**3) Благоустройство** – система мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни и досуга населения;

**4) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в соответствии с Правилами при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими регламентами;

**5) Водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, 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 водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**6) Высота здания** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки кровли здания с плоской крышей или до наивысшей точки конька скатной крыши здания;

**7) Градостроительное зонирование** - зонирование территории Городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**8) Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый по установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти форме и используемый для разработки проектной документации строительства, для выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**9) Градостроительный регламент** - устанавливаемый в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, правовой режим 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;

**10) Жилые дома блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам;

**11) 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 ремонта;

**12) Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**13) Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**14) Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**15) Зоны охраны объекта культурного наследия** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

**16) Охранные зоны** – территории (земельный участок) и акватории, прилегающие к охраняемым объектам и специальным трассам проезда и предназначенные для обеспечения безопасности объектов государственной охраны и защиты охраняемых объектов или поддержания необходимых условий их эксплуатации, в границах которых устанавливаются особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

**17) Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

**18) Зона охраняемого природного ландшафта** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия;

**19) Инженерная, транспортная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории городского поселения;

**20) Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**21) Линии градостроительного регулирования** – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями;

**22) Многоквартирный дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

**23) 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;

**24) Отклонения от Правил** - разрешенное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - количества этажей, высоты построек, процента застройки в границах земельного участка, отступов построек от границ земельного участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**25) Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их капитальному ремонту, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

**26) Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**27) Процент застройки в границах земельного участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть застроена зданиями, строениями и сооружениями;

**28) Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости) в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**29) 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, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством выдача разрешения на строительство не требуется;

**30) Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и иных объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

**31) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

**32) Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их 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;

**33) Собственники земельных участков** – физические или юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**34) Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

**35) Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**36) Территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**37) Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**38) Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**39) Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или по соглашению между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута.

#### Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Городского поселения.

#### Порядок внесения изменений в Правила.

2.1. Правом регулирования и контроля за землепользованием и застройкой в части соблюдения настоящих Правил, обладают:

- Совет депутатов Городского поселения Дмитров;

- Глава Городского поселения Дмитров;

- Администрация Городского поселения Дмитров, ее структурные подразделения, уполномоченные в сфере градостроительной деятельности;

- Комиссия.

2.2. Совет депутатов Городского поселения Дмитров осуществляет следующие полномочия по регулированию землепользования и застройки:

- утверждение настоящих Правил;

- утверждение изменений, дополнений в Правила;

- осуществление иных полномочий по регулированию землепользования и застройки, отнесенных к компетенции Совета депутатов Городского поселения Дмитров федеральными законами, законами Московской области, Уставом Городского поселения Дмитров, муниципальными правовыми актами городского поселения и настоящими Правилами.

2.3. Глава Городского поселения Дмитров осуществляет следующие полномочия по регулированию землепользования и застройки:

- принятие решения о подготовке проекта Правил;

- принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в Правила;

- принятие решения о подготовке документации о планировке территории Городского поселения Дмитров;

- утверждение документации по планировке территории городского поселения Дмитров;

- принятие решения о развитии застроенной территории;

- принятие решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- осуществление иных полномочий по регулированию землепользования и застройки, отнесенных к компетенции Главы Городского поселения федеральными законами, законами Московской области, Уставом Городского поселения Дмитров, муниципальными правовыми актами городского поселения и настоящими Правилами.

2.4. Администрация Городского поселения Дмитров осуществляет полномочия по регулированию землепользования и застройки, отнесенные к ее компетенции федеральными законами, законами Московской области, Уставом Городского поселения Дмитров, муниципальными правовыми актами городского поселения и настоящими Правилами.

2.5. К полномочиям уполномоченного органа в сфере архитек­туры и градостроительства Администрации Городского поселения Дмитров (далее - орган архитектуры и градостроительства) в области землепользования и застройки относятся:

- разработка проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;

- разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

- участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель городского поселения, градостроительных разделов иных муниципальных целевых программ, планов социально-экономического развития городского поселения;

- обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;

- согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищного, гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории поселения;

- организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;

- участие в организации и проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельного участка;

- вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;

- информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения;

- контроль за соблюдением действующего законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства нормативными правовыми актами главы городского поселения.

В целях обеспечения реализации своих полномочий, оказания услуг гражданам и юридическим лицам по подготовке и реализации проектов в области архитектуры, градостроительства, землепользования, благоустройства и рекламы орган архитектуры и градостроительства вправе по поручению главы городского поселения вы­ступать учредителем соответствующего муниципального предприятия или учреждения.

2.6. К полномочиям уполномоченного органа в сфере управле­ния земельными ресурсами администрации городского поселения (далее - орган по управлению земельными ресурсами) в области землепользования и застройки относятся:

-разработка проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки;

-осуществление муниципального контроля за использованием и охраной земель поселения;

-осуществление регистрации права муниципальной собственности на землю;

-проведение инвентаризации земель;

-иные полномочия, отнесенные к компетенции органа по управлению земельными ресурсами нормативными правовыми актами главы поселения.

2.7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на части территории Городского поселения Дмитров (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и сформирована для обеспечения подготовки и реализации настоящих Правил, совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения Дмитров.

Состав, порядок деятельности Комиссии устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Московской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Городского поселения.

Персональный состав, порядок и направление деятельности Комиссии определяется Главой Городского поселения Дмитров.

Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

-осуществление подготовки проекта Правил;

- осуществление подготовки проекта о внесении изменений в Правила;

- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;

- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

- проведение публичных слушаний по проекту Правил;

- проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила;

- рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовка заключений и рекомендаций по вопросам землепользования и застройки;

- осуществление иных полномочий в области землепользования и застройки, отнесенных к компетенции Комиссии федеральными законами, законами Московской области, Уставом Городского поселения Дмитров, муниципальными правовыми актами городского поселения и настоящими Правилами.

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

1) несоответствие Правил Генеральному плану Городского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

2.9. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального назначения;

- органы исполнительной власти Московской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органы местного самоуправления Городского поселения в случае, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Городского поселения;

- физические и юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящим Правил 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.

**2.10. Порядок внесений изменений в Правила при несоответствии Правил Генеральному плану Городского поселения**:

а) Комиссия выявляет несоответствие генерального плана в течении тридцати дней после принятия изменений в генеральный план Городского поселения Дмитров и осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся выявленные несоответствия и направляет это заключение главе Городского поселения Дмитров;

б) Глава Городского поселения Дмитров с учетом выявленных несоответствий, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила;

в) Глава Городского поселения Дмитров, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном действующим законодательством;

г) Уполномоченный орган администрации Городского поселения Дмитров, осуществляющий полномочия в сфере градостроительства, проводит проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Городского поселения Дмитров и схемам территориального планирования Дмитровского района, Московской области и Российской Федерации;

д) По результатам проверки уполномоченный орган администрации Городского поселения Дмитров, осуществляющий полномочия в сфере градостроительства, направляет проект о внесении изменений в Правила Главе Городского поселения Дмитров или в случае обнаружения его несоответствия требованиям действующего законодательства - в Комиссию на доработку;

е) Глава Городского поселения Дмитров при получении от уполномоченного органа Администрации Городского поселения Дмитров, осуществляющего полномочия в сфере градостроительства, проекта о внесении изменений в Правила, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта;

ж) Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в порядке, установленном действующим законодательством и настоящими Правилами;

з) После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Городского поселения Дмитров. Обязательными приложениями к указанному проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний;

и) Глава Городского поселения Дмитров в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте «з» настоящего пункта Правил обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Городского поселения Дмитров или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

к) Проект о внесении изменений в Правила утверждается Советом депутатов Городского поселения Дмитров. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний;

л) Совет депутатов Городского поселения Дмитров по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект Главе Городского поселения Дмитров на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

м) Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством.

**2.11. Порядок внесения изменений при поступлении предложений об изменении границ территориальных зон, градостроительных регламентов:**

а) Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения об изменении границ территориальных зон, градостроительных регламентов осуществляет подготовку заключения о внесении изменений в Правила, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Городского поселения Дмитров;

б) Глава Городского поселения Дмитров с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям;

в) Глава Городского поселения Дмитров не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном действующим законодательством;

г) Уполномоченный орган Администрации Городского поселения Дмитров, осуществляющий полномочия в сфере градостроительства, проводит проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Городского поселения Дмитров и схемам территориального планирования Дмитровского района, Московской области и Российской Федерации;

д) По результатам проверки уполномоченный орган Администрации Городского поселения Дмитров, осуществляющий полномочия в сфере градостроительства, направляет проект о внесении изменений в Правила Главе Городского поселения Дмитров или в случае обнаружения его несоответствия требованиям действующего законодательства - в Комиссию на доработку;

е) Глава Городского поселения Дмитров при получении от уполномоченного органа Администрации Городского поселения Дмитров, осуществляющего полномочия в сфере градостроительства, проекта о внесении изменений в Правила, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта;

ж) Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в порядке, установленном действующим законодательством и настоящими Правилами.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Городского поселения Дмитров решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила;

з) После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Городского поселения Дмитров. Обязательными приложениями к указанному проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний;

и) Глава Городского поселения Дмитров в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в настоящем Правил обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Городского поселения Дмитров или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

к) Проект о внесении изменений в Правила утверждается Советом депутатов Городского поселения Дмитров. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний;

л) Совет депутатов Городского поселения Дмитров по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект Главе Городского поселения Дмитров на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

м) Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством;

н) Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении проекта о внесении изменений в Правила в судебном порядке;

о) Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Московской области, органы местного самоуправления Дмитровского района вправе оспорить решение об утверждении проекта о внесении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия проекта о внесении изменений в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Дмитровского района, Московской области и Российской Федерации, утвержденным до утверждения Правил.

#### Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами в границах части территории Городского поселения Дмитров

3.1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

3.3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на части территории Городского поселения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3.4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

3.5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории части Городского поселения на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

3.6. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов не­движимости обладают:

-собственники земельных участков, являющиеся одновре­менно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

-собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве арен­ды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на дру­гой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, частями на праве аренды при наличии в договоре аренды со­гласия собственника на изменение одного вида на другой вид раз­решенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдают­ся следующие требования:

* многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
* обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
* соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

3.7. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

* получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами;
* выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
* получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участ­ков и иных объектов недвижимости, заключения от органа архитек­туры и градостроительства о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иныхобъектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3.8. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке городского поселения Некрасовский.

3.9. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3.9.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3.9.2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3.9.3. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

3.9.4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Городского поселения Дмитров о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом городского поселения Дмитров и не может быть более одного месяца.

3.9.5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.9.6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Городского поселения Дмитров.

3.10. На основании указанных в пункте 3.9. настоящих Правил рекомендаций Глава Городского поселения Дмитров в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

3.13. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### Глава 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Городского поселения Дмитров

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

4.2. Органы местного самоуправления Городского поселения Дмитров обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана Городского поселения, настоящих Правил.

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

4.4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

- разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);

- разработка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земель­ных участков;

- разработка проекта планировки территории с проектом меже­вания и градостроительными планами земельных участков в их составе;

- разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в их составе);

- разработка проекта межевания территории с градострои­тельными планами земельных участков;

- разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации городского поселения Дмитров исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

4.5. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

4.6. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета Городского поселения Дмитров. Соответствующие расходы бюджета возмещаются путем включения затрат на подготовку документации по планировке территории в начальную цену выкупа земельных участков при проведении аукционов по продаже земельных участков, или в начальную цену арендной платы при проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.

4.7. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания части территории Городского поселения Дмитров (далее - документация по планировке территории) принимается органами местного самоуправления поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

4.8. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде в орган архитектуры и градостроительства с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предлагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

4.9. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой Городского поселения Дмитров путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа архитектуры и градостроительства по обеспечению подготовки документации.

4.10. В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Городского поселения Дмитров по собственной инициативе, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах предусмотренных генеральным планом Городского поселения Дмитров зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

4.11. Постановление Главы Городского поселения Дмитров о подготовке документации по планировке территории поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте Администрации Городского поселения Дмитров в сети "Интернет".

В течение месяца со дня опубликования Постановления Администрации Городского поселения Дмитров о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Орган архитектуры и градостроительства в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подго­тавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

4.12. От имени Администрации Городского поселения Дмитров заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает орган архитектуры и градостроительства.

4.13. Размещение заказа на подготовку документации по планировке части территории Городского поселения Дмитров осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом Администрации Городского поселения Дмитров во взаимодействии с органом архитектуры и градостроительства в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Городского поселения Дмитров.

4.14. Исполнителем документации по планировке территорий может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документами по планировки территории.

4.15. С победителем конкурса орган архитектуры и градостроительства заключает договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным зако­ном от 21.07.2005 № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

4.16. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Городского поселения Дмитров.

4.17. Орган архитектуры и градостроительства оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

4.18. Орган архитектуры и градостроительства осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки:

- осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям Генерального плана Городского поселения Дмитров, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, границ зон с особыми Условиями использования территорий;

- организует согласование документации с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

По результатам проверки и согласования орган архитектуры и градостроительства в течение семи дней с даты истечения срока на проверку и согласование документации принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории Главе Городского поселения Дмитров или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.19. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и решением представительного органа Городского поселения Дмитров.

4.20. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации Городского поселения Дмитров в сети "Интернет".

4.21. Орган архитектуры и градостроительства не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Городского поселения Дмитров подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

4.22. Глава Городского поселения Дмитров по представлению органа архитектуры и градостроительства с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

4.23. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации Городского поселения Дмитров в сети «Интернет».

4.24. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Московской области, органы местного самоуправления Городского поселения Дмитров, физические и юридические лицавправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

4.25. На основании утвержденной документации по планировке территории совет депутатов Городского поселения Дмитров поселения вправе вносить в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разре­шенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

4.26. **Подготовка градостроительных планов земельных участков** осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства земельным участкам.

4.27. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

- в составе проекта межевания территории - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

- в виде отдельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

4.28. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются органом архитектуры и градостроительства на основании заявлений заинтересованных физических или юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

4.29. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

4.30. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

4.31. При подготовке градостроительного плана земельного участка на основании заявления физического или юридического лица границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельного законодательства и настоящих Правил. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

4.32. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель , находящихся в ведении органов местного самоуправления городского поселения Дмитров;

1. принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления Городского поселения Дмитров;
2. земельные участки;
3. принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

5) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;

6) выдачи разрешений на строительство;

7) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

4.33. Копии утвержденной документации по планировке территории поселения (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в структурное подразделение органа архитектуры и градостроительства, Администрации Дмитровского муниципального района Московской области, осуществляющее ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Структурное подразделение органа архитектуры и градостроительства, осуществляющее ведение информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Дмитровского муниципального района Московской области.

#### Глава 5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки части территории Городского поселения Дмитров

5.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Московской области о градостроительной деятельности, Уставом городского поселения Дмитров, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие Администрацией Городского поселения Дмитров решений по землепользованию и застройке.

5.3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц.

5.4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся лицом, обратившимся с заявкой, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями Администрации Городского поселения Дмитров.

5.5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

5.6. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может осуществляться путем опубликования в средствах массовой информации; объявления по радио или телевидению, объявления на официальном сайте органа местного самоуправления; вывешивание объявлений в зданиях администраций района и местных исполнительных органов, в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

5.7. Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и так далее).

5.8. Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичных слушаний посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана организовать проведение публичных слушаний после получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц) в сроки, определенные Уставом Городского поселения о проведении публичных слушаний.

5.9. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию Городского поселения Дмитров свои предложения и замечания, касающиеся проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний.

5.10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации Городского поселения Дмитров в сети "Интернет".

5.11. Глава Городского поселения Дмитров с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом правил землепользования и застройки и направлении его в совет депутатов Городского поселения Дмитров;

2) об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку.

5.12. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Городского поселения Дмитров.

#### РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

#### Глава 6. Порядок установления территориальных зон

6.1. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6.2. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Городского поселения (за исключением случаев принятия Советом депутатов Городского поселения решения об отсутствии необходимости подготовки генерального плата Городского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации);

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

- историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

6.3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
2. красным линиям;
3. границам земельных участков;
4. естественным границам природных объектов;
5. иным границам.

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

#### Глава 7. Виды и состав территориальных зон

7.1. На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

- жилые;

- общественно-деловые;

- производственные зоны;

- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;

- зоны рекреационного назначения;

- зоны специального назначения.

7.2. В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

7.3. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

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

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

7.4. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

7.5. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

7.6. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

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

7.8. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

7.9. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

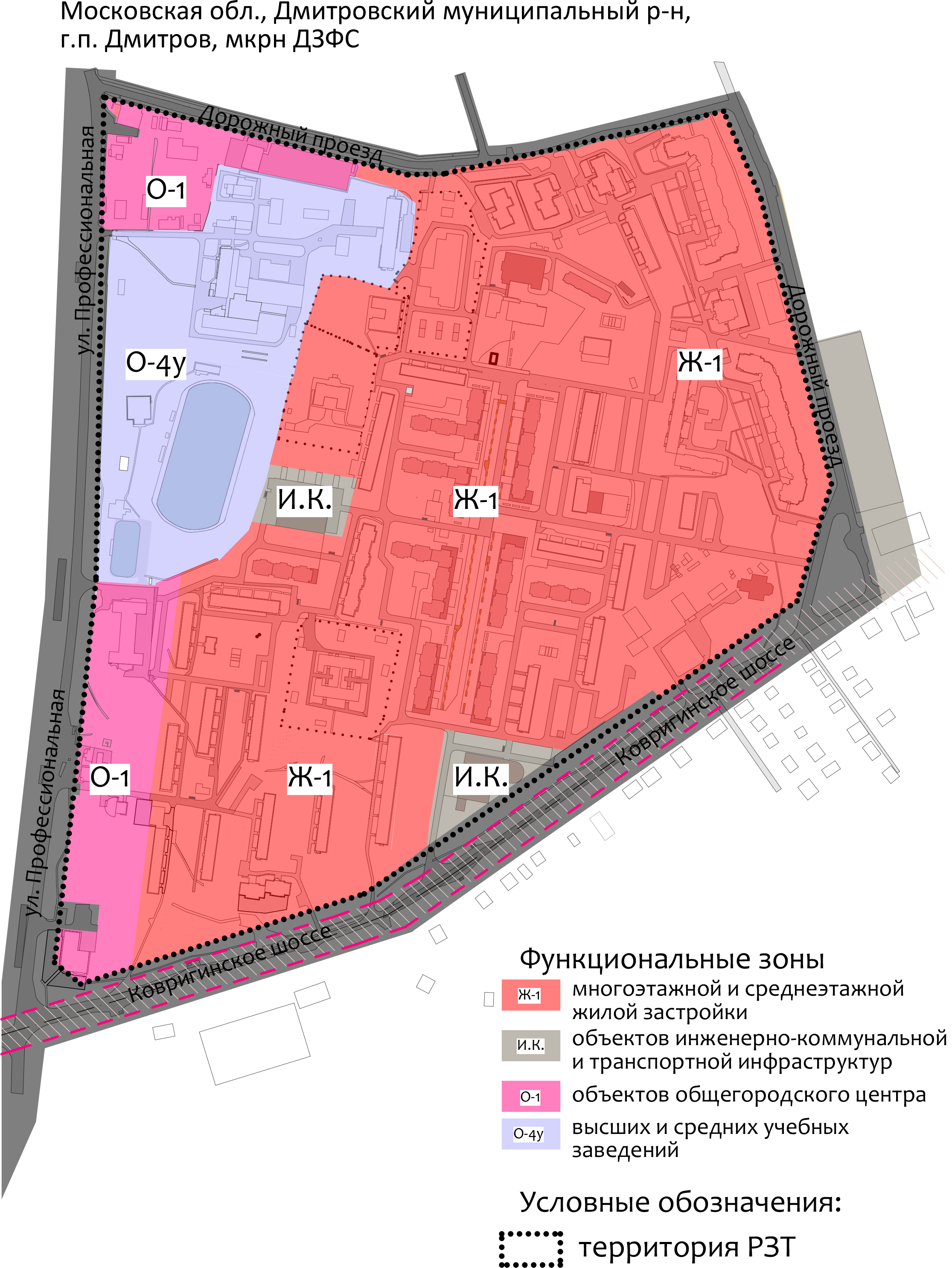
7.10. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

7.11. Органы местного самоуправления Городского поселения могут устанавливать иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### Глава 8. Карта градостроительного зонирования

#### части территории Городского поселения Дмитров – микрорайон ДЗФС

**СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**



#### 8.1. Перечень территориальных зон части Городского поселения Дмитров – микрорайон ДЗФС

Настоящими Правилами на части территории городского поселения Дмитров устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

Ж-1 жилая;

О-1 общественно-деловая;

И.К. зона инженерно-коммунальной и транспортной инфраструктуры;

О-4У зона высших и средних учебных заведений.

8.1.2. В состав жилой зоны Ж-1 включены:

1) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

2) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

3) зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

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

8.1.3. В состав общественно-деловых зон О-1 включены:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

8.1.4. В состав зоны И.К. инженерно-коммунальной и транспортной инфраструктур включены:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

8.1.5. С состав зоны О-4У высших и средних учебных заведений включены:

1) зоны объектов среднего профессионального образования;

2) зоны объектов высшего профессионального образования.

В зонах объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования допускается размещение, административных, научно-исследовательских учреждений, спортивных зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

#### РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Глава 9. Основные положения

9.1. Градостроительными регламентами определены правовой режим 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.

9.2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Городского поселения Дмитров;

- видов территориальных зон;

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

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

9.4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

9.5. Использование земельных участков, 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.

9.6. При определении градостроительных регламентов территориальных зон в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, назначены виды разрешенного использования:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

9.7. В пределах установленных территориальных зон, в случае, если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, установленных в соответствии с действующим законодательством.

9.8. Применительно к каждой территориальной зоне установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо сочетания размеров и параметров.

9.9. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может корректироваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила на основе утверждаемой документации по планировке территории.

#### Глава 10. Использование земельных участков и объектов

#### капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту

10.1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, используются 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.

10.2. Реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

10.3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, осуществляется путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10.4. В случае, если использование земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

#### Глава 11. Градостроительные регламенты жилых зон

#### 11.1. Виды и состав жилых зон

11.1.1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

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

11.1.3. Максимальный класс вредности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

11.1.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории жилых зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

11.1.5. В состав жилой зоны Ж-1включены:

1) зоны застройки малоэтажными жилыми домами (существующая);

2) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (существующая);

3) зоны застройки многоэтажными жилыми домами (существующая и проектируемая в соответствии с муниципальной программой РЗТ).

**11.2 Жилая зона малой этажности существующая.**

11.2.1. Основные виды разрешенного использования:

* многоквартирные жилые дома, состоящие из одного или нескольких блоков – секций каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

11.2.2. Условно разрешенные виды использования:

* гостиницы;
* коммерческие объекты (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки и т.п. объекты).

11.2.3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, строений для объектов согласно таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений, строений, метры до границ земельного участка | | |
| I,II,III  СО | II,III,IV  C1 | IV,V  C2,C3 |
| I,II,III | СО | 3 | 7 | 5 |
| II,III,IV | C1 | 4 | 5 | 6 |
| IV,V | C2,C3 | 5 | 6 | 7,5 |

#### 11.3. Жилая зона средней этажности существующая.

Существующая застройка домами средней этажности, уплотнение кварталов существующей застройки, размещение школьных и дошкольных образовательных организаций. Объектов культурно-развлекательного и коммунально-бытового повседневного обслуживания, спортивных и рекреационных объектов, плоскостных спортивных сооружений.

11.3.1. Основные виды разрешенного использования:

* многоквартирные жилые дома, состоящие из одного или нескольких блоков – секций каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

11.3.2. Условно разрешенные виды использования:

* гостиницы;
* коммерческие объекты (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки и т.п. объекты).

11.3.3. Вспомогательные виды использования

* учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, станции (подстанции) скорой медицинской помощи, выдвижные пункты скорой медицинской помощи, аптеки, молочные кухни);
* ветеринарные поликлиники, станции без содержаний животных;
* детские дошкольные учреждения;
* общеобразовательные школы
* массовые библиотеки
* объекты ЖКХ
* отделения связи
* объекты розничной торговли
* административные объекты
* учреждения культуры и искусства (танцевальные залы, кинотеатры, театры, концертные залы, лектории, залы аттракционов, универсальные спортивно-зрелищные залы);
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* объекты противопожарной охраны;
* парковки;
* зеленые насаждения и элементы благоустройства;
* скверы, бульвары.

11.3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, строений для объектов согласно таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений, строений, метры до границ земельного участка | | |
| I,II,III  СО | II,III,IV  C1 | IV,V  C2,C3 |
| I,II,III | СО | 3 | 7 | 5 |
| II,III,IV | C1 | 4 | 5 | 6 |
| IV,V | C2,C3 | 5 | 6 | 7,5 |

11.3.4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 7 этажей;

**11.4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (существующая)**

Существующая застройка многоэтажными жилыми домами, уплотнение кварталов существующей застройки, размещение школьных и дошкольных образовательных организаций. Объектов культурно-развлекательного и коммунально-бытового повседневного обслуживания, спортивных и рекреационных объектов, плоскостных спортивных сооружений.

11.3.1. Основные виды разрешенного использования:

* многоквартирные жилые дома, состоящие из одного или нескольких блоков – секций каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

11.3.2. Условно разрешенные виды использования:

* гостиницы;
* коммерческие объекты (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки и т.п. объекты).

11.3.3. Вспомогательные виды использования

* учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, станции (подстанции) скорой медицинской помощи, выдвижные пункты скорой медицинской помощи, аптеки, молочные кухни);
* ветеринарные поликлиники, станции без содержаний животных;
* детские дошкольные учреждения;
* общеобразовательные школы
* массовые библиотеки
* объекты ЖКХ
* отделения связи
* объекты розничной торговли
* административные объекты
* учреждения культуры и искусства (танцевальные залы, кинотеатры, театры, концертные залы, лектории, залы аттракционов, универсальные спортивно-зрелищные залы);
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* объекты противопожарной охраны;
* парковки;
* зеленые насаждения и элементы благоустройства;
* скверы, бульвары.

11.3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, строений для объектов согласно таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений, строений, метры до границ земельного участка | | |
| I,II,III  СО | II,III,IV  C1 | IV,V  C2,C3 |
| I,II,III | СО | 3 | 7 | 5 |
| II,III,IV | C1 | 4 | 5 | 6 |
| IV,V | C2,C3 | 5 | 6 | 7,5 |

11.3.4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 этажей;

**11.5. Зона застройки многоэтажными жилыми домами по программе РЗТ.**

Предполагает снос аварийных жилых домов, уплотнение кварталов существующей застройки, размещение школьных и дошкольных образовательных организаций. Объектов культурно-развлекательного и коммунально-бытового повседневного обслуживания, спортивных и рекреационных объектов, плоскостных спортивных сооружений.

11.5.1. Основные виды разрешенного использования:

* многоквартирные жилые дома, состоящие из одного или нескольких блоков – секций каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

11.5.2. Условно разрешенные виды использования:

* гостиницы;
* коммерческие объекты (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки и т.п. объекты).

11.5.3. Вспомогательные виды использования

* учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, станции (подстанции) скорой медицинской помощи, выдвижные пункты скорой медицинской помощи, аптеки, молочные кухни);
* ветеринарные поликлиники, станции без содержаний животных;
* детские дошкольные учреждения;
* общеобразовательные школы
* массовые библиотеки
* объекты ЖКХ
* отделения связи
* объекты розничной торговли
* административные объекты
* учреждения культуры и искусства (танцевальные залы, кинотеатры, театры, концертные залы, лектории, залы аттракционов, универсальные спортивно-зрелищные залы);
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* объекты противопожарной охраны;
* парковки;
* зеленые насаждения и элементы благоустройства;
* скверы, бульвары.

**11.5.4.** Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, строений для объектов согласно таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений, строений, метры до границ земельного участка | | |
| I,II,III  СО | II,III,IV  C1 | IV,V  C2,C3 |
| I,II,III | СО | 3 | 7 | 5 |
| II,III,IV | C1 | 4 | 5 | 6 |
| IV,V | C2,C3 | 5 | 6 | 7,5 |

**11.5.5.** Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 этажей;

#### Глава 12. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

#### 12.1. Виды и состав общественно-деловых зон

12.1.1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего общего профессионального образования, учреждения здравоохранения, поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, станции (подстанции) скорой медицинской помощи, выдвижные пункты скорой медицинской помощи, фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, аптеки, молочные кухни); научно - исследовательских учреждений, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

12.1.2. Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

12.1.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории общественно-деловых зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12.1.4. В состав общественно-деловых зон включены:

- Зона общественно деловой и жилой застройки (О-1).

**12.2. Зона общественно деловой и жилой застройки (О-1).**

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки определена для застройки зданиями административного, управленческого назначения, общественного питания, культурного, бытового, социального обслуживания и инженерной инфраструктуры, связанными с обслуживанием зоны.

12.3.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* объекты здравоохранения;
* объекты культуры;
* объекты общественного питания;
* объекты социального и коммунально-бытового назначения;
* административные объекты.

12.3.2. Вспомогательные виды использования:

* стоянки автомобильного транспорта;
* индивидуальные гаражи;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;
* парковки;
* зеленые насаждения и элементы благоустройства.

12.3.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для всех вышеперечисленных основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования:

1. предельные размеры земельных участков, в том числе площадь:

а) минимальные- 24 кв.м.;

б) максимальные- 5000 кв.м.;

в) предоставляемая площадь в аренду от 10 кв.м. до 5000 кв.м.;

2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, строений- 6 м;

3. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений -9 этажей;

4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 60%.

12.4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для всех вышеперечисленных основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования:

1. предельные размеры земельных участков, в том числе площадь:

а) минимальные- 50 кв.м.;

б) максимальные- 15000 кв.м.;

в) предоставляемая площадь в аренду от 50 кв.м. до 15000 кв.м.;

2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, строений- 6 м;

3. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений -7 этажей;

4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 60 %.

#### Глава 13. Градостроительные регламенты зоны техническо-коммунальной инфраструктуры

##### 13.1. Зона объектов городской инженерной и транспортной

##### инфраструктуры (И.К.).

13.2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

13.2.1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры;

- объекты связи;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства.

13.2.2. Вспомогательные виды использования:

- сооружения, необходимые для эксплуатации объектов недвижимости основных видов разрешенного использования;

- объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны;

- объекты складского назначения;

- парковки;

- подземные или многоэтажные гаражи;

- подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта (многоярусные парковки);

- зеленые насаждения и объекты благоустройства.

13.2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. предельные размеры земельных участков, в том числе площадь:

а) минимальные-500 кв.м.;

б) максимальные- 80м х 100м, 8000 кв.м.;

в) предоставляемая площадь земельного участка в аренду от 10 кв.м. до 8000 кв.м.;

2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, строений- 6 м;

3. предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6 этажей;

4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 60 %.

#### Глава 14. Градостроительные регламенты зоны высших и средних учебных заведений.

14.1. В состав зоны высших и средних учебных заведений **(О-4У)** включены:

1) зоны объектов среднего профессионального образования (существующая);

2) зоны объектов высшего профессионального образования (существующая).

В зонах объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования допускается размещение, административных, научно-исследовательских учреждений, спортивных зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

14.1.2. Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения;

- средние специальные учебные заведения;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

- научные комплексы;

- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

- общежития;

- гостиницы, гостевые дома;

14.1.3. Вспомогательные виды использования:

- библиотеки, архивы;

- информационные, компьютерные центры;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

- клубы;

- музеи, выставочные залы;

- танцзалы, дискотеки;

- объекты религиозного назначения;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- консультативные поликлиники;

- отделения, участковые пункты милиции;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;

- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- парковки;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- объекты пожарной охраны.

Приложение №1

к Постановлению Администрации

городского поселения Дмитров

Дмитровского муниципального

района Московской области

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Расчетные показатели застроенной территории микрорайона ДЗФС,**

**г. Дмитров М.О., подлежащей развитию**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид территории зоны | Зона многоквартирных многоэтажных жилых домов, многоэтажная застройка, несвободные от застройки территории | |
| Основной(разрешенный «по праву застройки») вид использования территории | 1.Многоквартирные жилые дома | |
|  | 2.Расчетное количество мест для детей в дошкольном учреждении – 120 чел. | |
|  | 3.Расчетное количество мест для детей школьного возраста – 420 чел. | |
|  | 4.Магазины встроенно-пристроенные – 2300 кв.м | |
| Неосновной и сопутствующий вид использования территории | Открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчёту согласно расчётным показателям. | |
| Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) территории |  | |
| Параметры |  |  |
|  | 1.Площадь застройки | =12023 кв.м |
|  | 2.Площадь озеленения | =28000 кв.м |
|  | 3.Площадь проездов, | автостоянок =13600 кв.м |
|  | 4. Площадь тротуаров, отмосток | = 8400 кв.м |
|  | 5.Общая площадь квартир | =83494 кв.м |
|  | 6.Количество квартир | = 1311шт. |
|  | 7.Предприятия обслуживания размещаются на 1-х этажах, входы для посетителей размещаются со стороны улицы | |
|  | 8. Площадь нежилых помещений | =2883 кв.м |
|  | 9. Этажность 9-12 этажей, верхняя отметка | =40 метров |
|  |  |  |