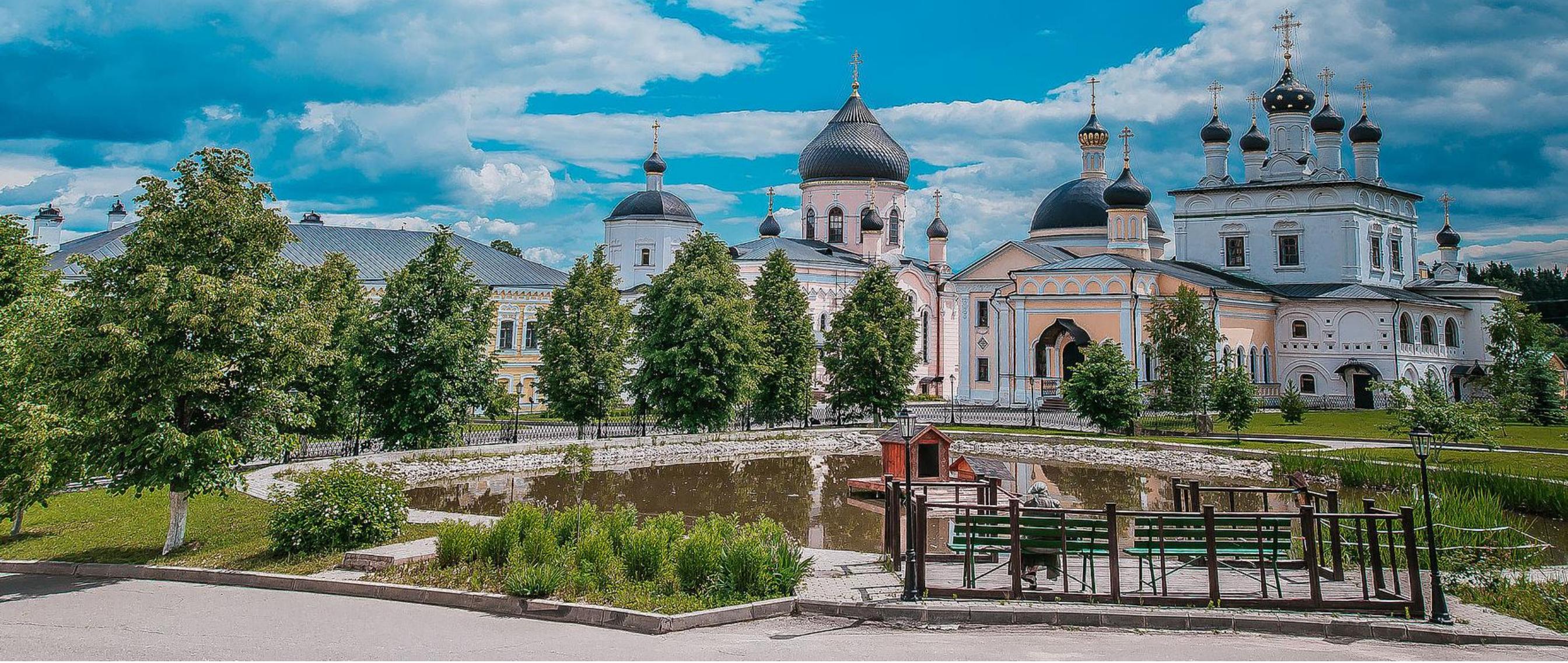




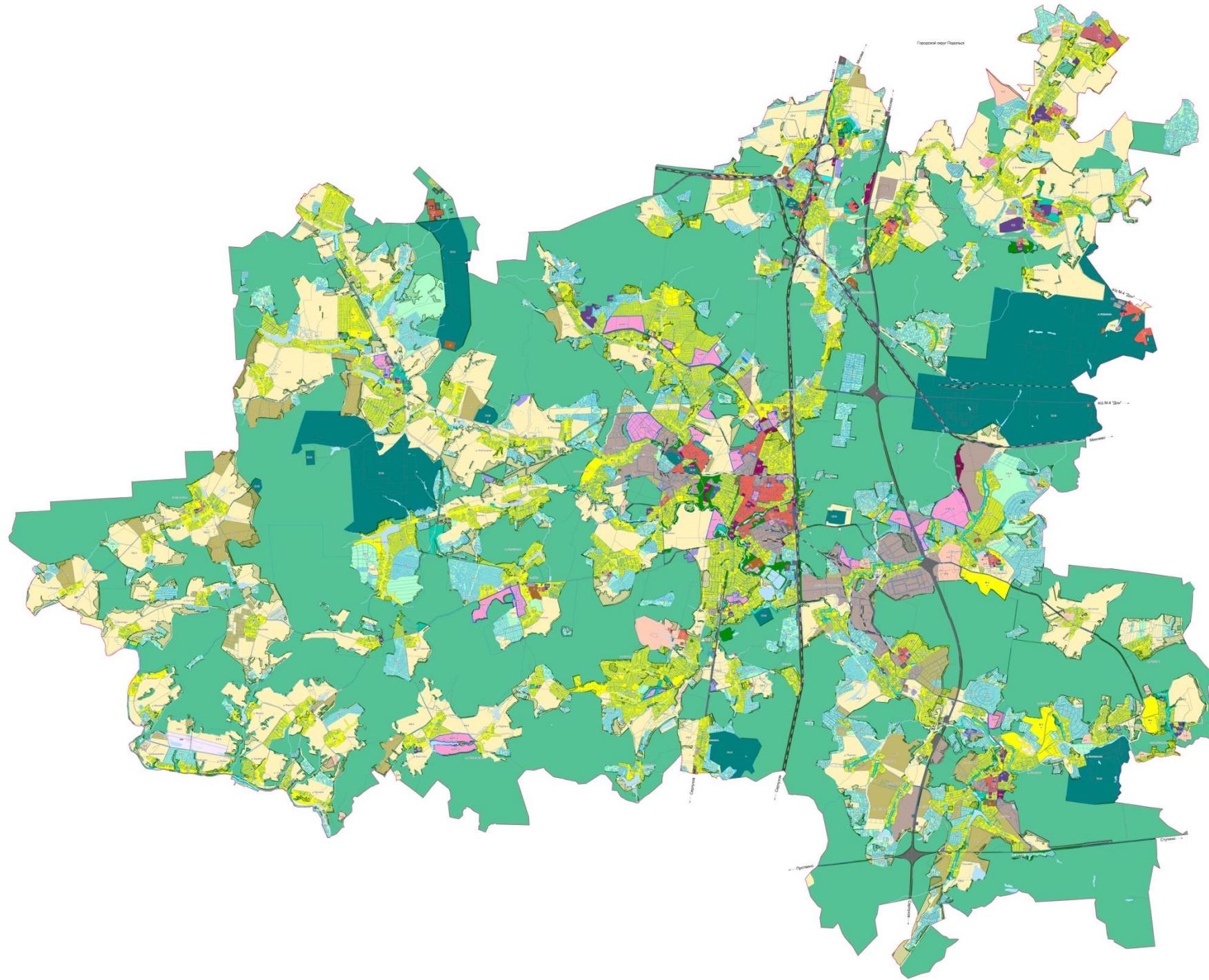
ЗАКАЗЧИК: Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области

РАЗРАБОТЧИК: ГУП МО «НИиПИ градостроительства»

ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ городского округа Чехов Московской области



Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области



Проект Правил землепользования и застройки разработан применительно к части территории городского округа, за исключением земель лесного фонда.

Границы части территории городского округа, применительно к которой разработан проект Правил, установлены границами территориальных зон, определенных на карте градостроительного зонирования.

Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории городского округа;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

*Правила землепользования и застройки
включают в себя **три части:***

1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений.

2. Карту градостроительного зонирования и карты градостроительного зонирования с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты.

*1 часть Правил - «Порядок применения Правил
землепользования и застройки и внесения в них изменений»
содержит положения:*

- 1) о регулировании землепользования и застройки уполномоченными органами;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки ;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области

Границы

- Муниципальных районов, городских округов
- Земельных участков (по данным ЕГРН)

Территории

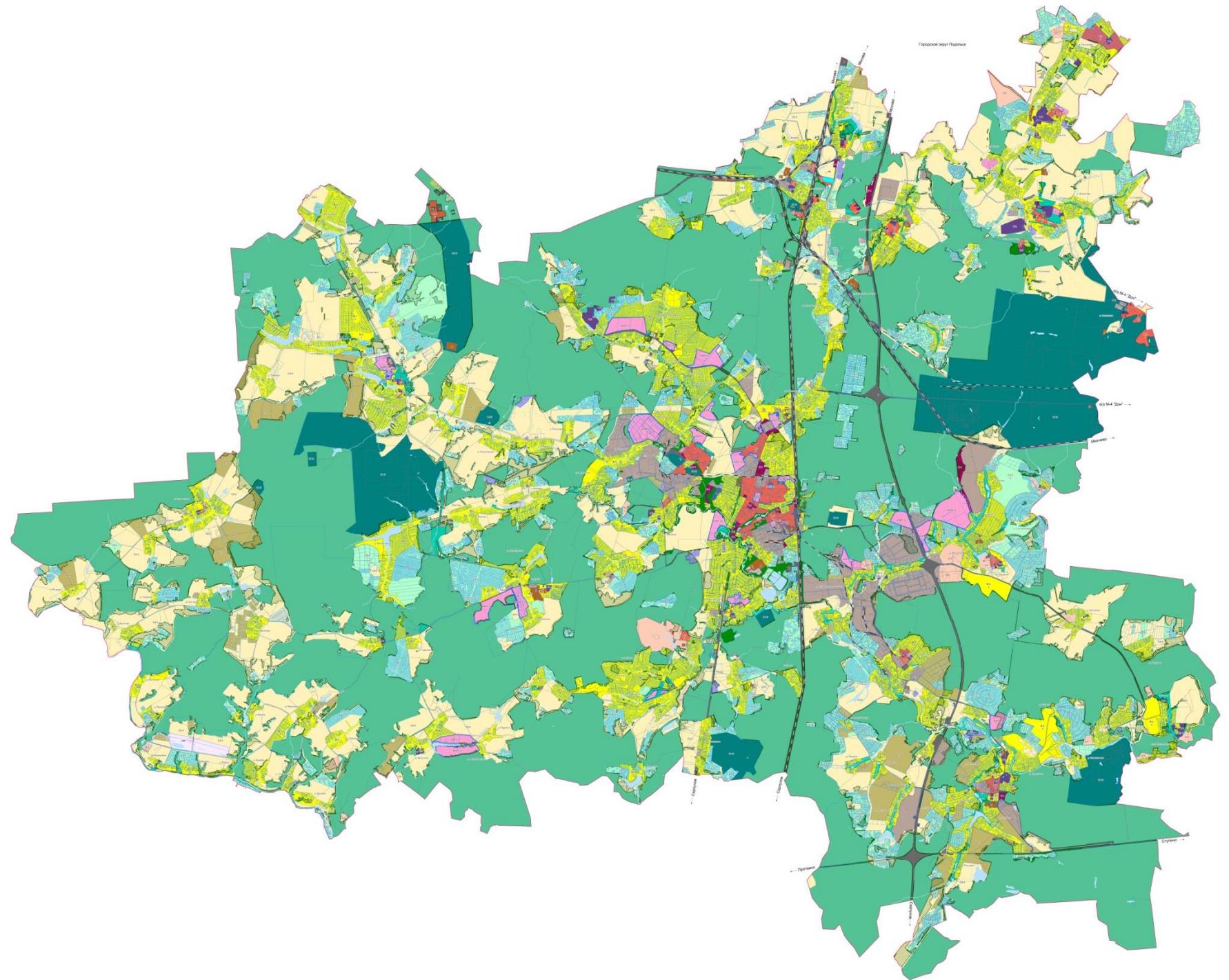
- Земли покрытые поверхностными водами
- Леса
- Двойного учета

Территориальные зоны

- КУРТ Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
- Ж-1 Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона
- О-2 Специализированная общественно-деловая зона
- О-3 Зона объектов физической культуры и массового спорта
- О-4 Зона объектов отдыха и туризма
- П Производственная зона
- К Коммунальная зона
- Т Зона транспортной инфраструктуры
- Р-1 Зона парков
- Р-2 Природно-рекреационная зона
- СП-1 Зона мест погребения
- СП-3 Зона иного специального назначения
- СП-4 Зона обеспечения научной деятельности
- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства
- СХ-3 Зона сельскохозяйственного производства
- СХ-4 Зона, предназначенная для ведения огородничества

СП-4 Виды территориальных зон

3 Предельное количество этажей



2 часть Правил - *Карта градостроительного зонирования*

— графическое отображение устанавливаемых **территориальных зон** и зон комплексного и устойчивого развития территории - **КУРТ**.

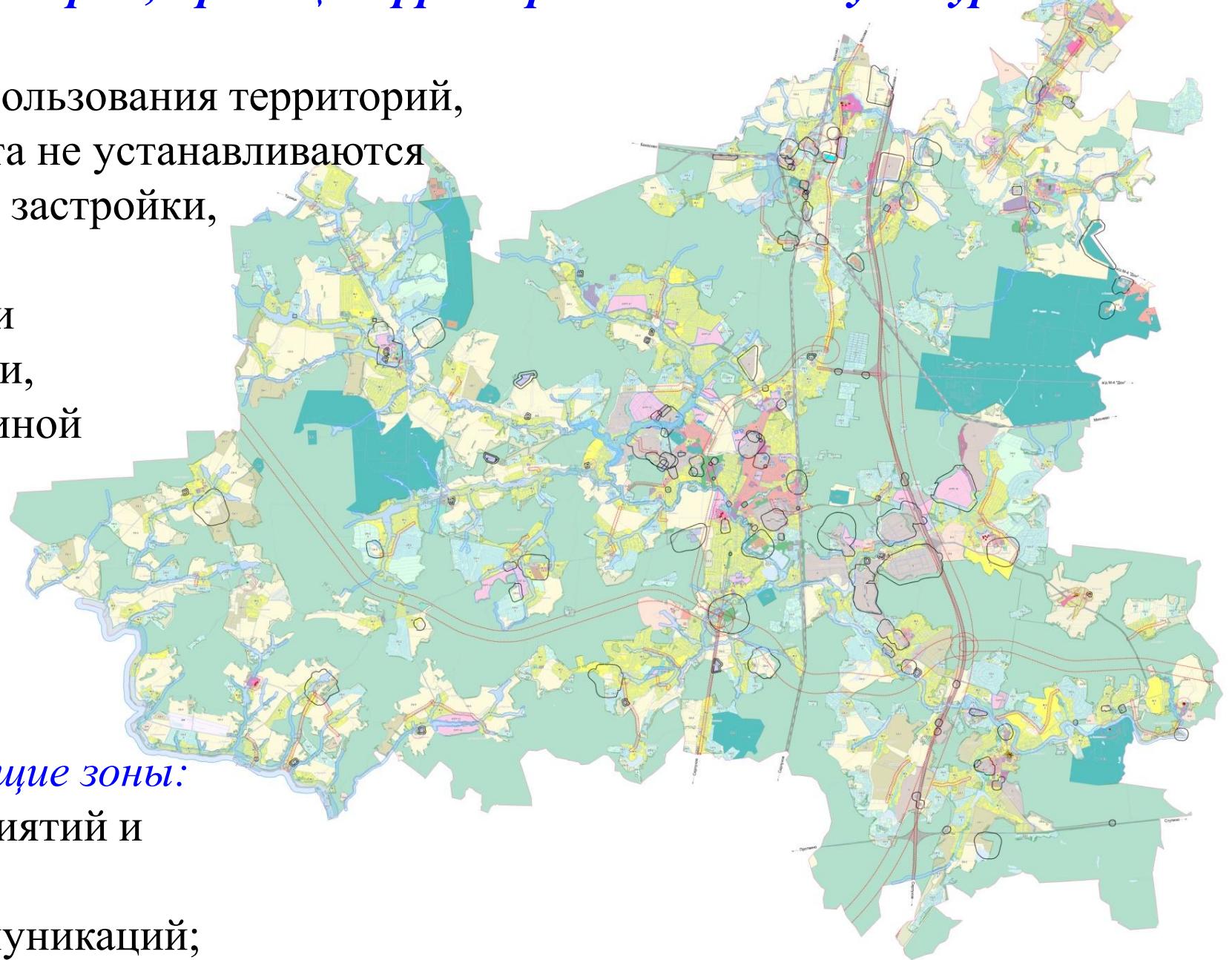
Границы территориальных зон установлены по:

- границам населенных пунктов в пределах городского округа;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области

*Вторая карта в составе 2 части проекта Правил землепользования застройки –
Карта градостроительного зонирования с отображением границ зон с особыми
условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного
наследия.*

Зоны с особыми условиями использования территорий, как и территории двойного учета не устанавливаются Правилами землепользования и застройки, а отображаются в соответствии с действующими нормативными актами (федеральными законами, водным и лесным кодексами и иной нормативной документацией)



В проекте отображаются следующие зоны:

- санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений иных объектов;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- водоохранные зоны;
- зоны размещения линейных объектов;
- территории и зоны, связанные с объектами культурного наследия

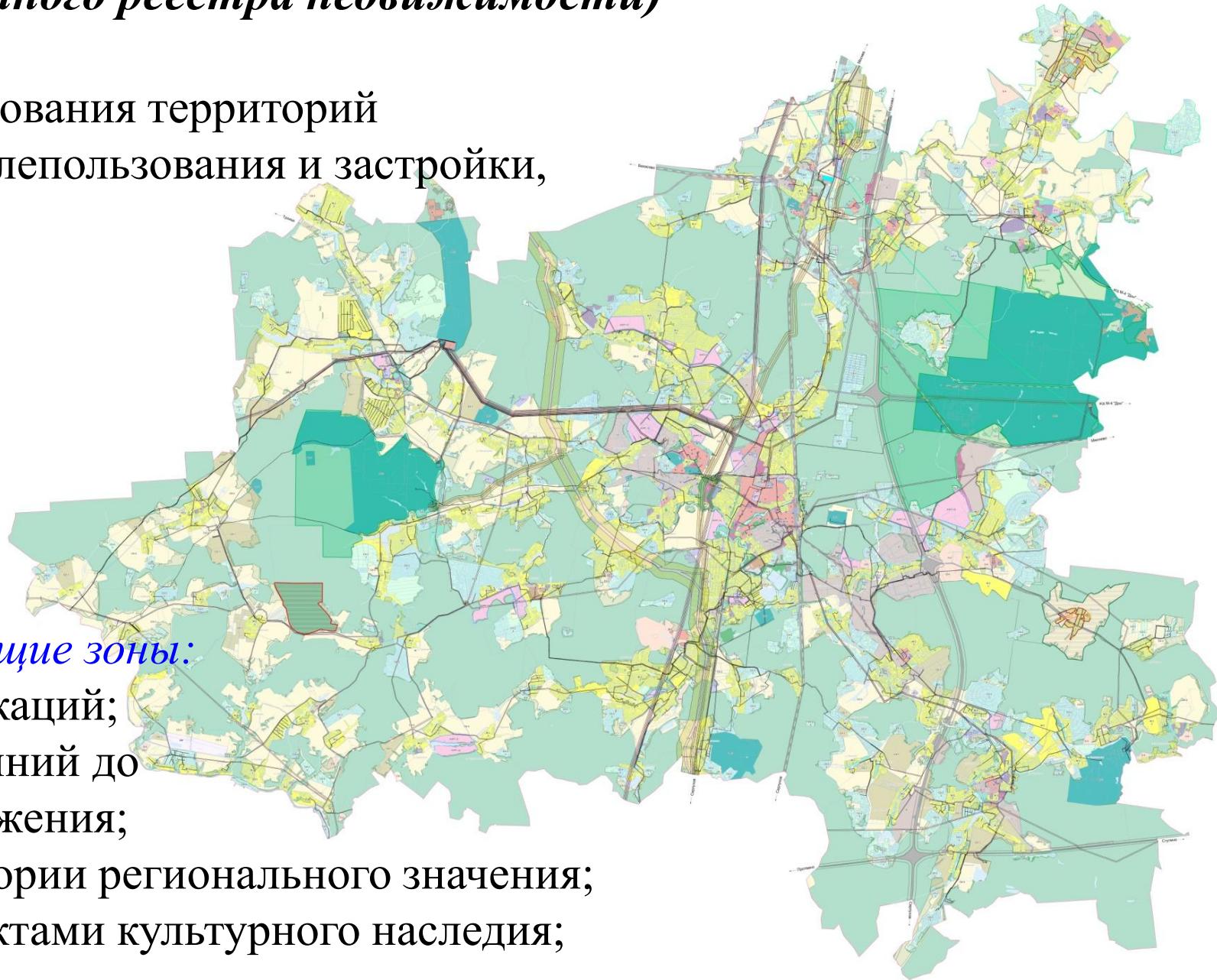
Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области

*Третья карта в составе 2 части проекта Правил землепользования застройки –
Карта градостроительного зонирования с отображением границ зон с особыми
условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия
(по сведениям Единого государственного реестра недвижимости)*

Зоны с особыми условиями использования территорий не устанавливаются Правилами землепользования и застройки, а отображаются в соответствии с действующими нормативными актами (федеральными законами, водным и лесным кодексами и иной нормативной документацией)

На данной карте отображены следующие зоны:

- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- зона минимально-допустимых расстояний до объектов магистральной сети газоснабжения;
- особо охраняемые природные территории регионального значения;
- территории и зоны, связанные с объектами культурного наследия;
- приаэродромные территории;
- придорожные полосы автомобильных дорог;
- зона охраняемого объекта (в отношении военных объектов)



3 часть – Градостроительные регламенты

Градостроительным регламентом определяется 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.

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

- 1) *виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры* разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) *ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства*, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) *расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами* коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и *расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности* указанных объектов для населения (для территориальных зон комплексного и устойчивого развития – КУРТ)

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области

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.

В градостроительных регламентах в проекте Правил землепользования и застройки *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены* в соответствии с *Классификатором* видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов.

Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляется на основании решения уполномоченного органа с учетом результатов публичных слушаний.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются совместно с ними.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента включают в себя:

- 1) *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков*, в том числе их *площадь*;
- 2) *минимальные отступы от границ земельных участков* в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) *предельное количество этажей или предельную высоту* зданий, строений, сооружений;
- 4) *максимальный процент застройки в границах земельного участка*, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений из градостроительного регламента указаны, как правило, на карте градостроительного зонирования.