

ПРИМОРСКИЙ КРАЙ ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Магнитогорск- Дальнереченск
2023

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО
АРХИ
7100
АРХИВАРИУС
archivar.ru

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Правила землепользования и застройки Дальнереченского городского округа Приморского края являются документом градостроительного зонирования Дальнереченского городского округа. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Приморского края и органов местного самоуправления городского округа.

НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА РАЗРАБОТАНЫ В ЦЕЛЯХ:

- Создание правовых гарантий и условий для устойчивого развития территории Дальнереченского городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- Создание правовых оснований для подготовки документации по планировке территорий Дальнереченского городского округа;
- Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных градостроительных регламентов для соответствующих территориальных зон, включая выбор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, выбор их параметров из предельно возможных значений.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ:

- Постановление администрации Дальнереченского городского округа от 20.01.2023 № 30-па «О подготовке проекта «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Дальнереченского городского округа»
- Земельные участки, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- Предложения заинтересованных лиц.



ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА ВКЛЮЧАЮТ В СЕБЯ:

1. порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
2. карту градостроительного зонирования;
3. градостроительные регламенты.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ПОЛОЖЕНИЯ:

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



КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ «ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН УСТАНОВЛЕННЫ С УЧЕТОМ:

1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа;
3. определенных Градостроительным Кодексом видов территориальных зон;
4. сложившейся планировки территории и существующих земельных участков;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий;
6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН УСТАНОВЛЕННЫ ПО:

1. красным линиям;
2. границам земельных участков;
3. границам населенного пункта;
4. границам муниципального образования;
5. естественным границам природных объектов;
6. иным границам.



КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ «ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»

На карте градостроительного зонирования территории Дальнереченского городского округа выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон	Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ		ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
О1-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Графское)	Сх1	Зона сельскохозяйственных угодий (за пределами населенных пунктов)
О1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	Сх2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (за пределами населенных пунктов)
О2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Сх3	Зона садоводства и огородничества
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ		Сх3-1	Зона садоводства и огородничества (затапливаемая территория)
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Сх4	Зона огородничества
Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей, включая мансардный)	Сх5	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (в населенных пунктах)
Ж3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 4 до 8 надземных этажей, включая мансардный)	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
Ж3-1	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в центральной части города (10 и 11 квартал)	Р1	Зона лесов
Ж-4	Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (с. Лазо)	Р2	Зона зеленых насаждений общего пользования
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ		Р3	Зона иного рекреационного назначения
П1	Производственная зона	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
П2	Коммунально-складская зона	Сп1	Зона кладбищ
ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		Сп2	Зона объектов размещения, обработки и захоронения твердых коммунальных отходов
И	Зона инженерной инфраструктуры	Сп3	Зона размещения объектов обороны и безопасности
ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		ЗОНА РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ	
Т	Зона транспортной инфраструктуры	РТ	Зона резервных территорий



Изменение границ территориальных зон. Фрагменты наиболее значимых изменений.

Существующие правила
землепользования и застройки

Внесение изменений в правила
Землепользования и застройки

Изменены границы территориальных зон «Транспортной инфраструктуры» (Т) и «Коммунально-складской» (П2) для земельного участка, с кадастровым номером 25:29:010101:27 под гаражными боксами.



Изменены границы территориальных Зон «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)» и «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)» для земельного участка под подошвой крыльца к зданию Банка России с кадастровым номером 25:29:000000:1058

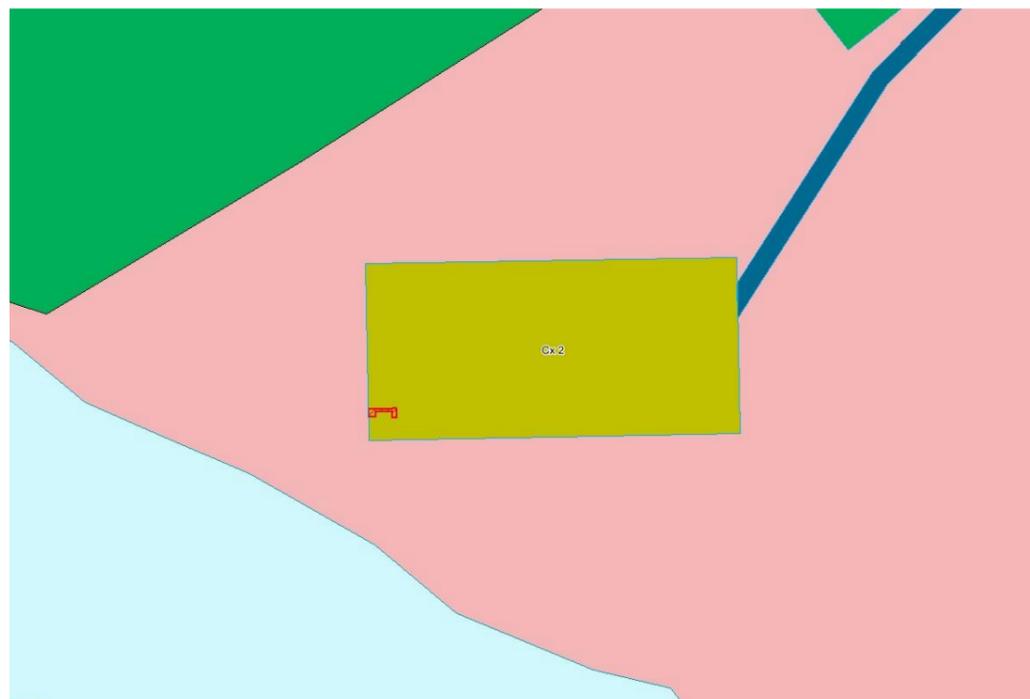


Изменение границ территориальных зон. Фрагменты наиболее значимых изменений.

Существующие правила
землепользования и застройки

Внесение изменений в правила
землепользования и застройки

Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения (за пределами населенных пунктов) (Сх2) изменена на зону размещения объектов обороны и безопасности (Сп3) для земельного участка с кадастровым номером: 25:02:010901:12 (застава).



Зона сельскохозяйственных угодий (за пределами населенных пунктов) (Сх1) изменена на зону занятую объектами сельскохозяйственного назначения (за пределами населенных пунктов) (Сх2) для земельных участков с кадастровыми номерами: 25:02:010901:11, 25:02:010901:10, 25:02:010901:17.

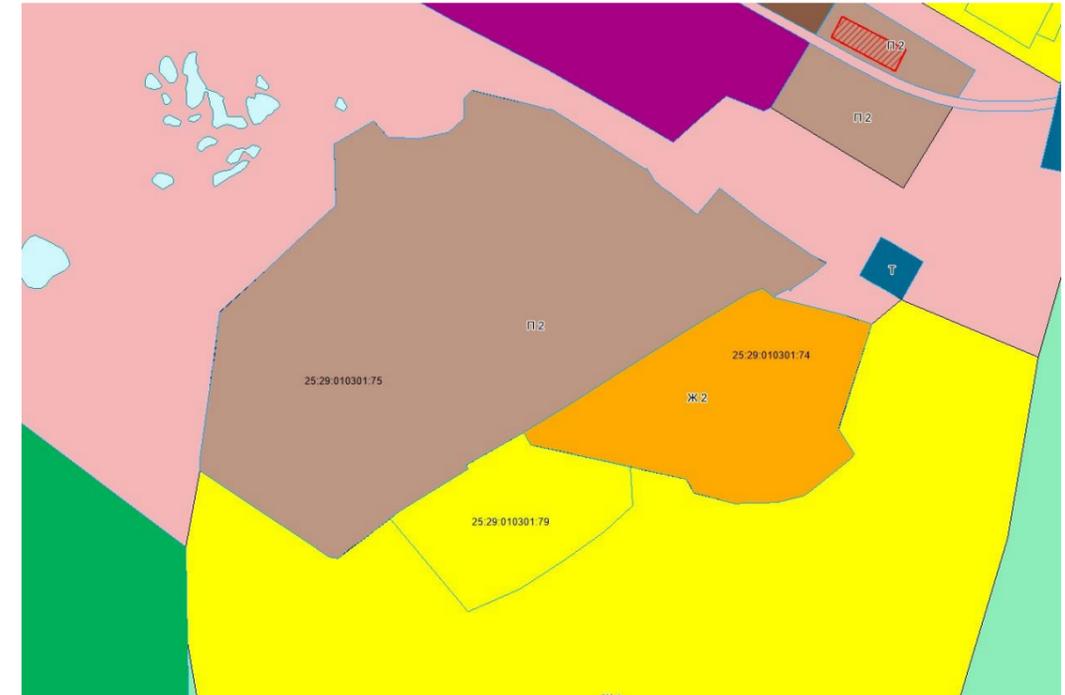
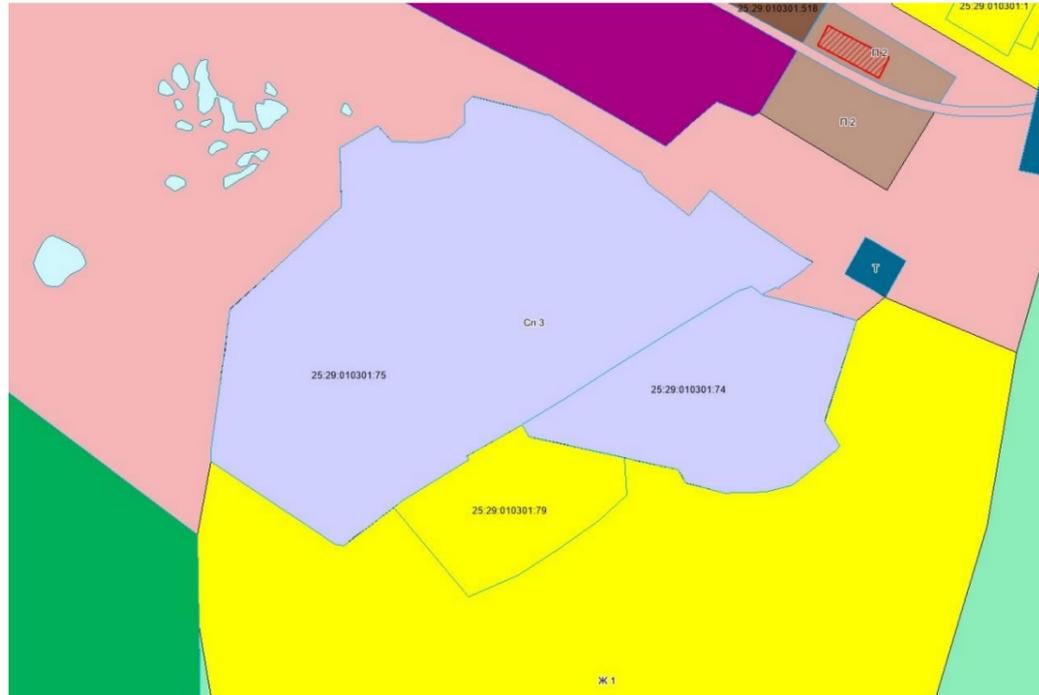


Изменение границ территориальных зон. Фрагменты наиболее значимых изменений.

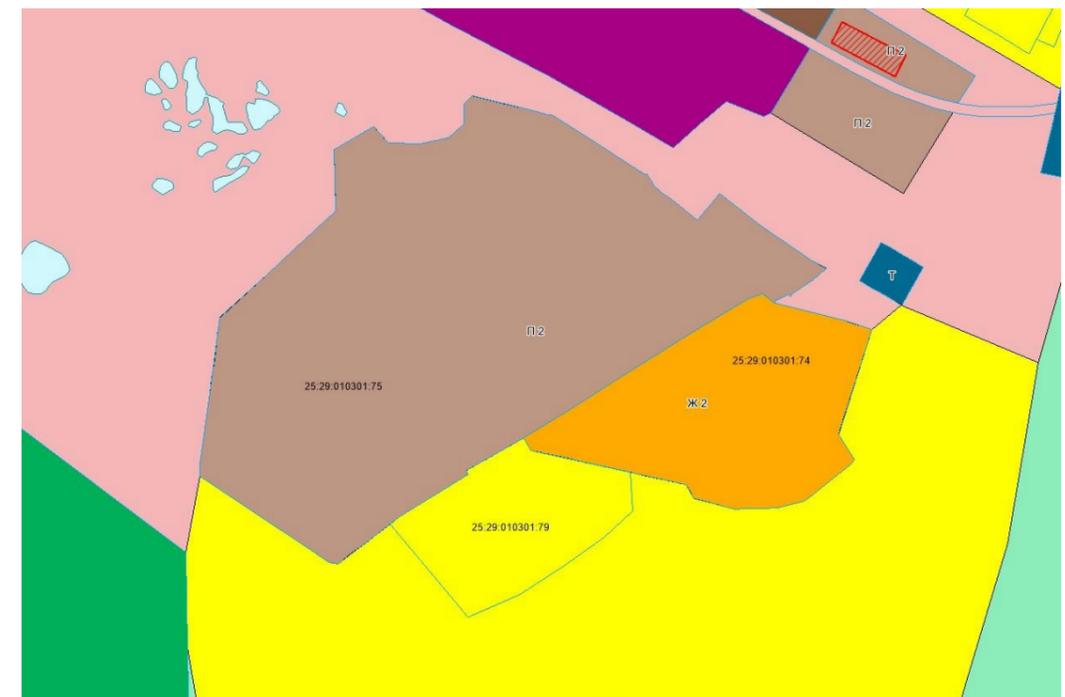
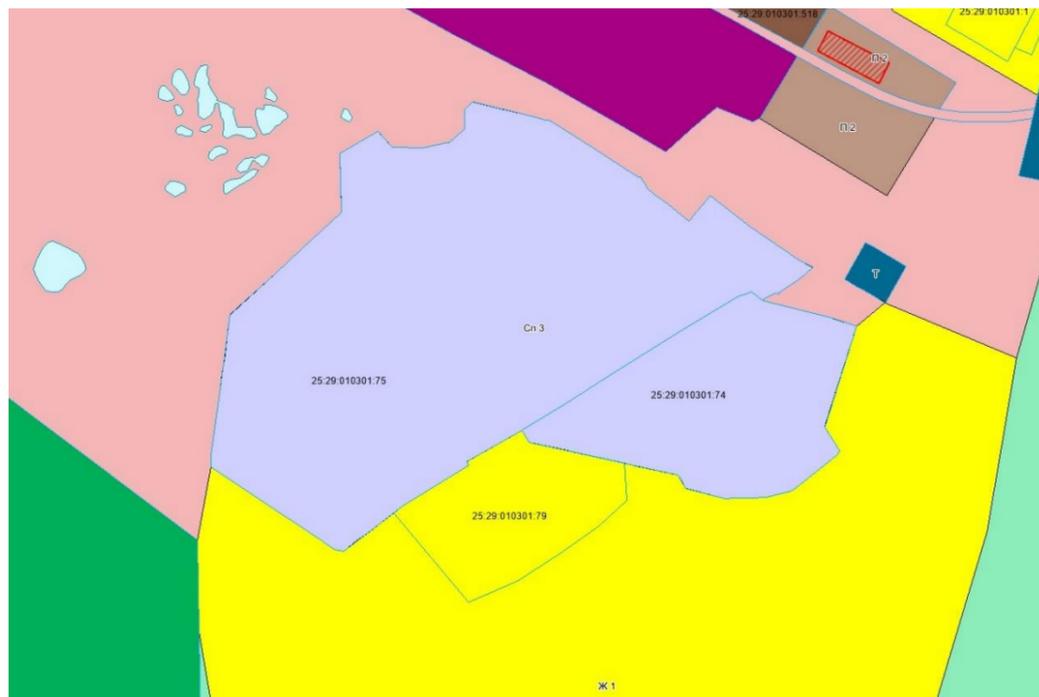
Существующие правила
землепользования и застройки

Внесение изменений в правила
Землепользования и застройки

Изменена территориальная зона для земельного участка с кадастровым номером 25:29:010301:75 «Размещения объектов обороны и безопасности» (Сп3) на «Коммунально-складскую» (П 2).



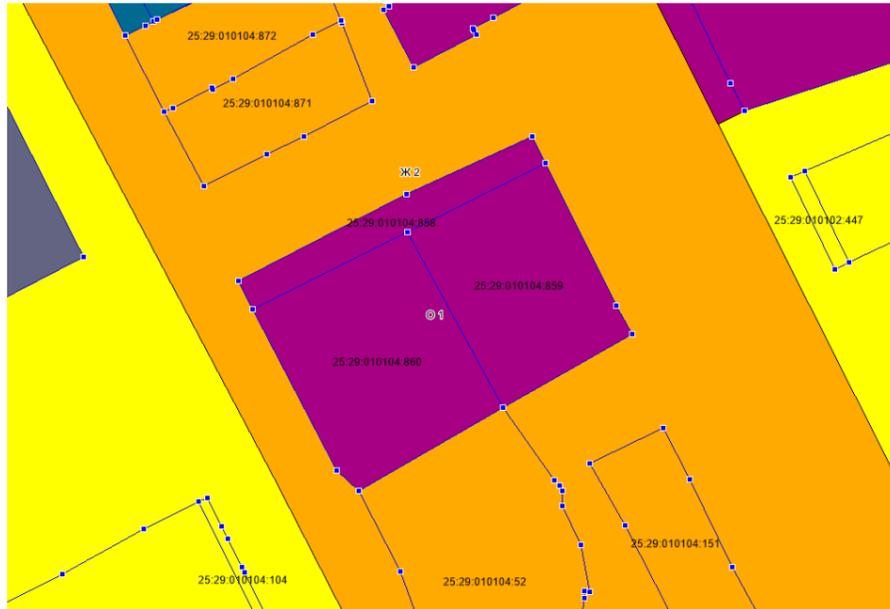
Изменена территориальная зона для земельного участка с кадастровым номером 25:29:010301:74 «Размещения объектов обороны и безопасности» (Сп3) на зону «Застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей, включая мансардный)» (Ж2).



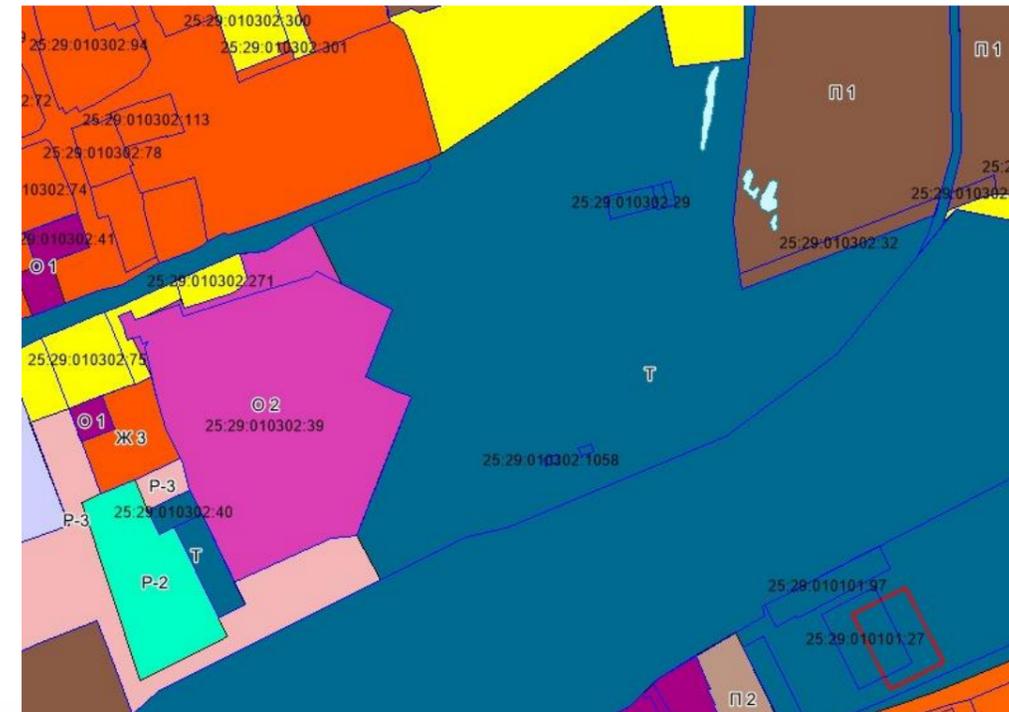
Изменение границ территориальных зон. Фрагменты наиболее значимых изменений.

Существующие правила землепользования и застройки

Территориальная зона для земельного участка с кадастровым номером 25:29:010104:859 изменена с «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)» на зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей включая мансардный) (Ж2). Также участок с кадастровым номером 25:29:010104:858 был снят с учета, изменена с «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)» на зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей включая мансардный) (Ж2).



Для гаражей, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 25:29:010302:1080, 25:29:010302:1084, 25:29:010302:1090, 25:29:010302:1109, 25:29:010302:1092 и т.д. территориальная зона «Транспортная» (Т) расширена.



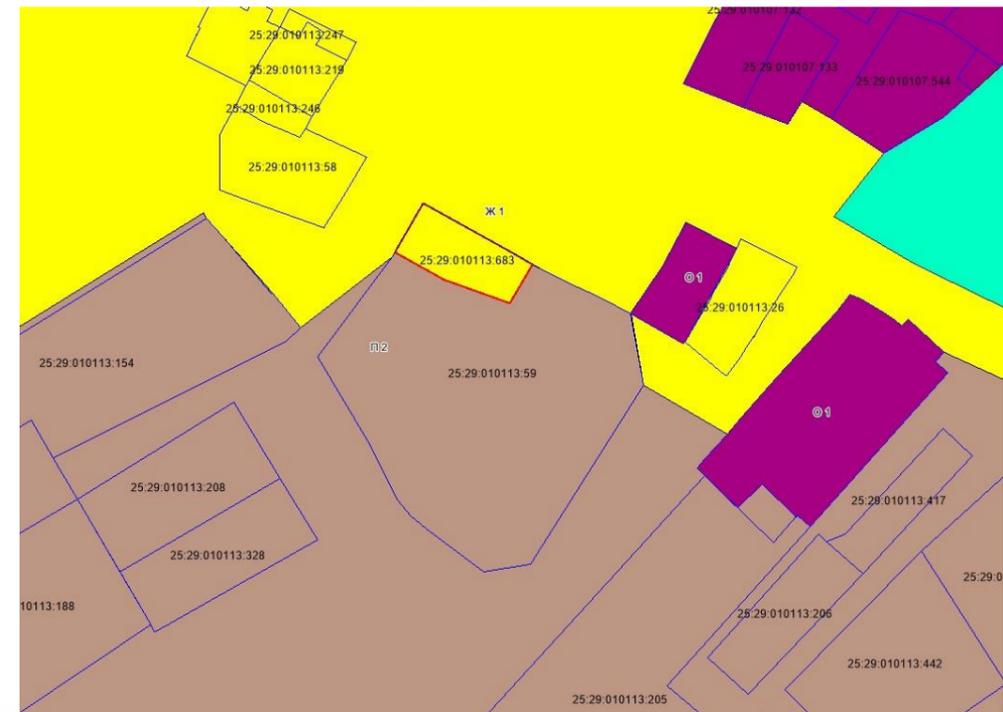
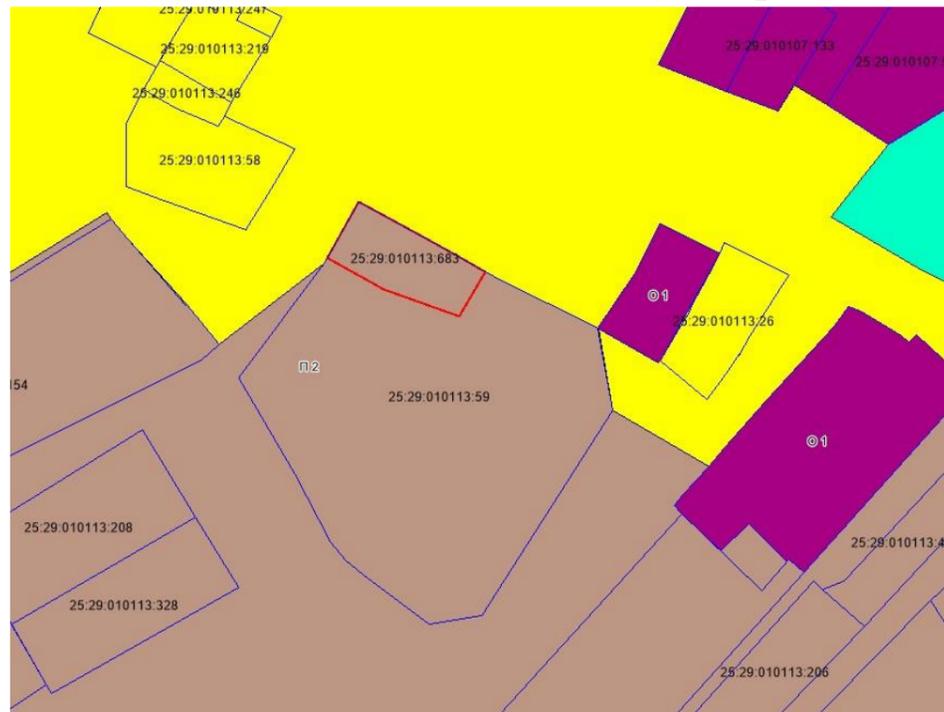
Существующие правила
землепользования и застройки

Внесение изменений в правила
Землепользования и застройки

Изменение участка 25:29:010205:5 с зоны «Транспортной инфраструктуры» (Т) на зону делового,
общественного и коммерческого назначения (О1).



Изменение участка 25:29:010113:683 с зоны «Коммунально-складской» (П2)
на зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).



КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ «ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»

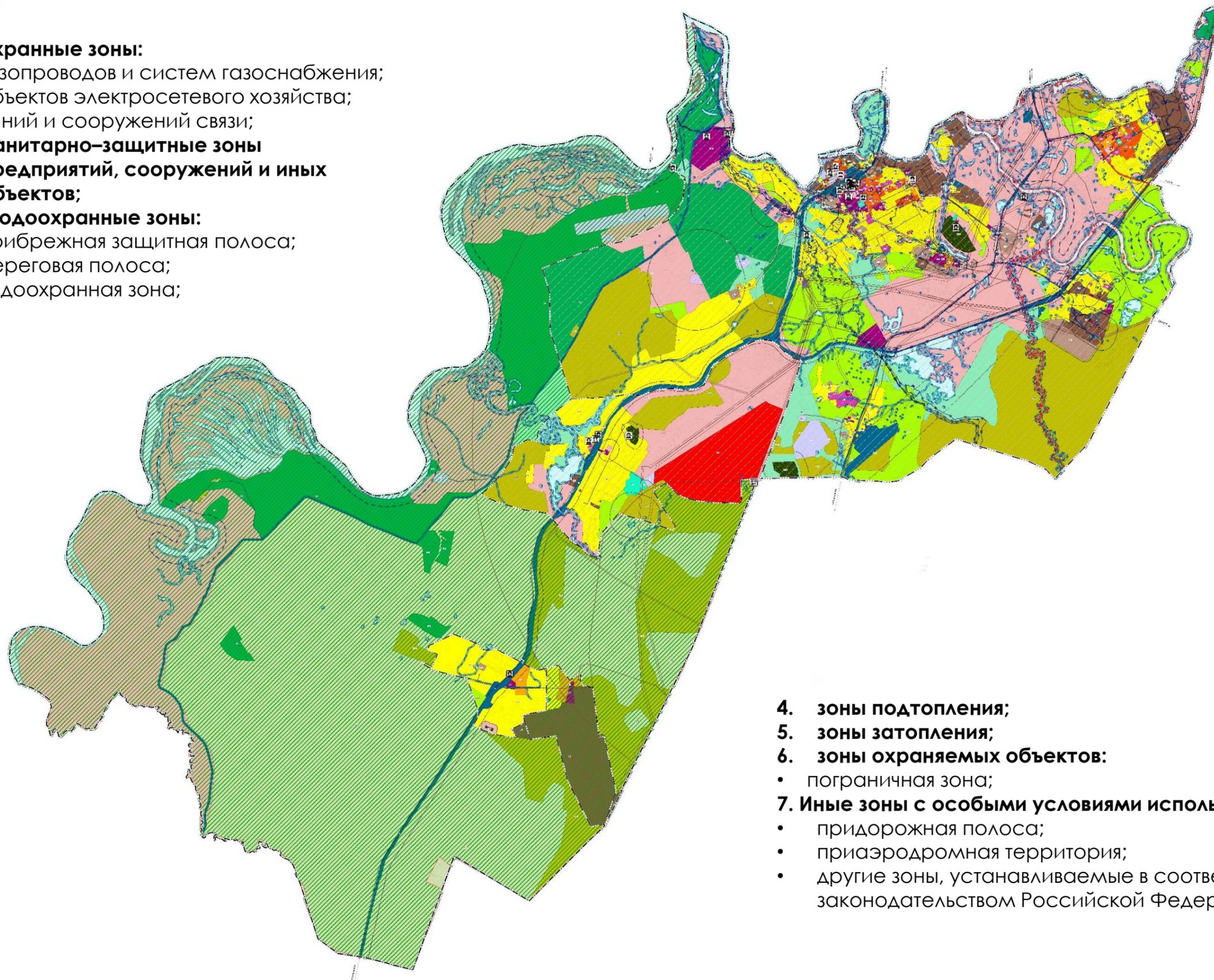
1. охранные зоны:

- газопроводов и систем газоснабжения;
- объектов электросетевого хозяйства;
- линий и сооружений связи;

2. санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

3. водоохранные зоны:

- прибрежная защитная полоса;
- береговая полоса;
- водоохранная зона;



4. зоны подтопления;

5. зоны затопления;

6. зоны охраняемых объектов:

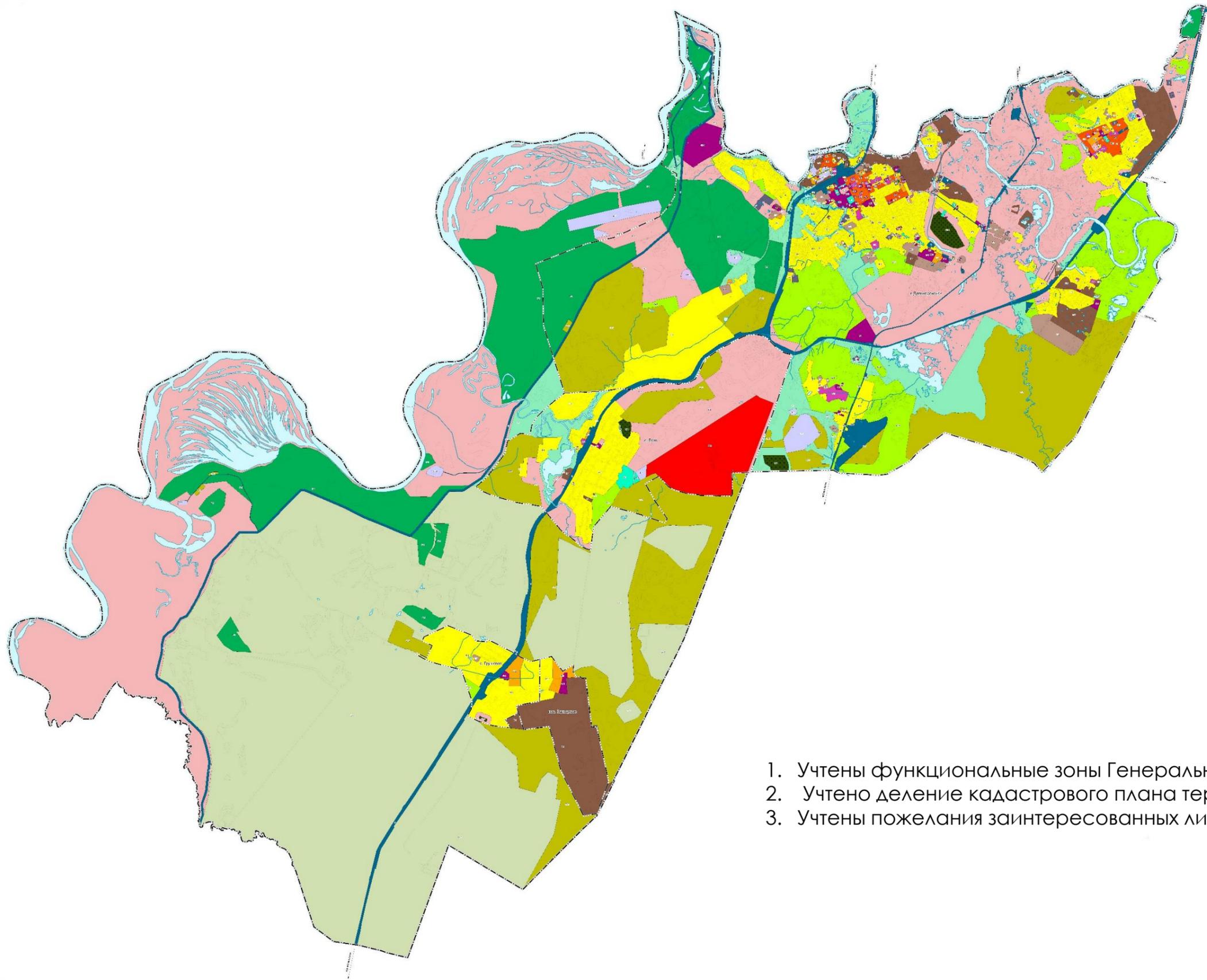
- пограничная зона;

7. Иные зоны с особыми условиями использования:

- придорожная полоса;
- приаэродромная территория;
- другие зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

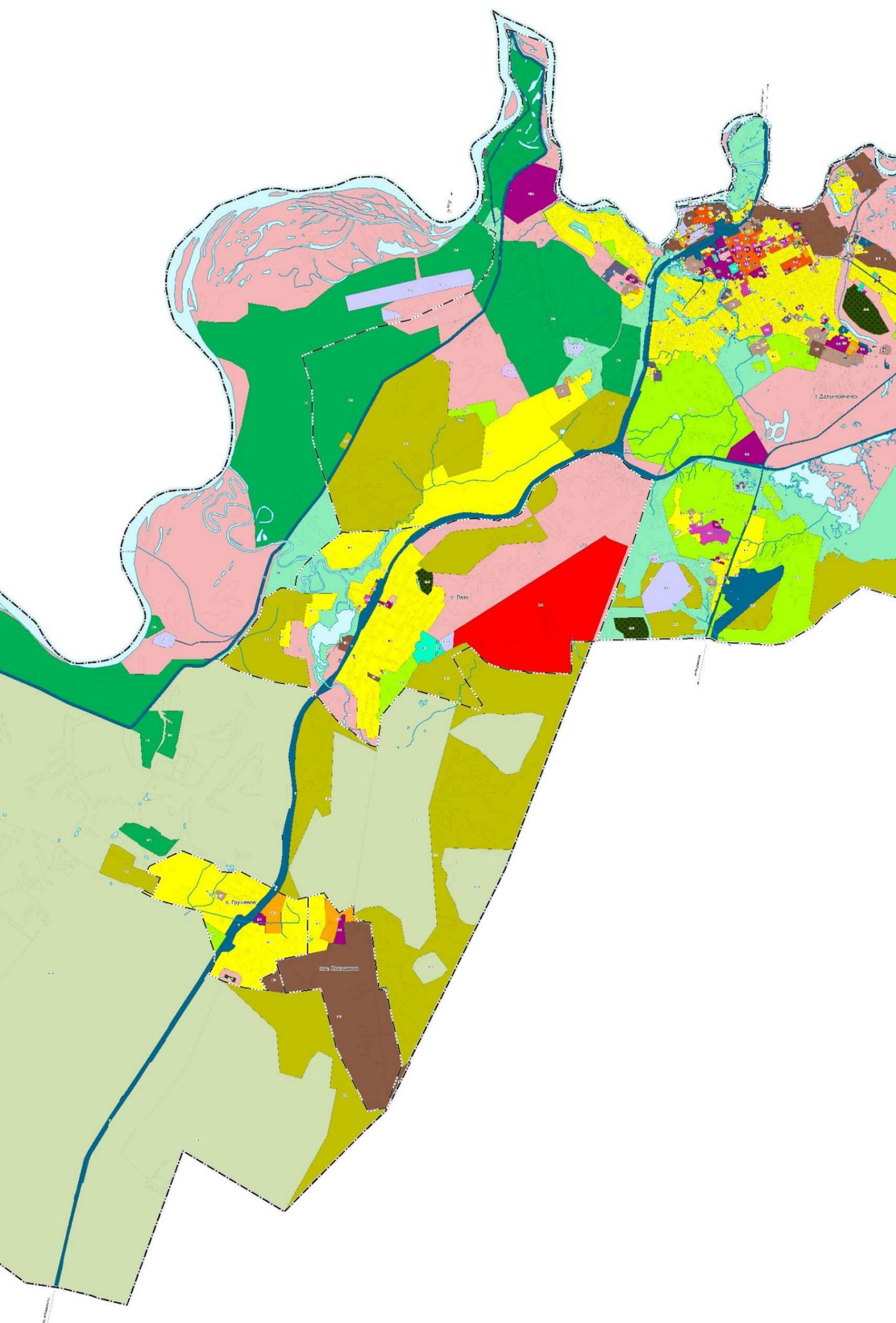


КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ «ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»



1. Учтены функциональные зоны Генерального плана;
2. Учтено деление кадастрового плана территории;
3. Учтены пожелания заинтересованных лиц.





ПРИМОРСКИЙ КРАЙ ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

Магнитогорск- Дальнереченск
2023