

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Красногорск Московской области выполнены на основании:

- распоряжения Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 06.10.2016 № 31РВ-204;

Правила землепользования и застройки городского округа Красногорск Московской области (далее – Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, на основании Устава городского округа Красногорск Московской области (далее – городской округ), муниципальных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане городского округа (далее – генеральный план), результатов общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

Настоящие Правила подготовлены в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. N 1182/51 "Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области".

Основанием для разработки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является распоряжение Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 06.04.2018 № 30РВ-95.

В рамках проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Красногорск Московской области:

1) Часть I.

- Изменен порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений в связи с изменением законодательства;

2) Часть II.

- Исключена территориальная зона «КУРТ-14»;

Часть II.

- Введена территориальная зона «Ж-1-1»;

3) Часть III.

- Установлены регламенты для территориальной зоны «Ж-1-1»;

4) Часть IV.

- Введена зона «О-1-2»;

5) Часть V.

- Установлены регламенты для территориальной зоны «О-1-2».

Регламенты для зон «Ж-1-1» и «О-1-2» установлены в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709).

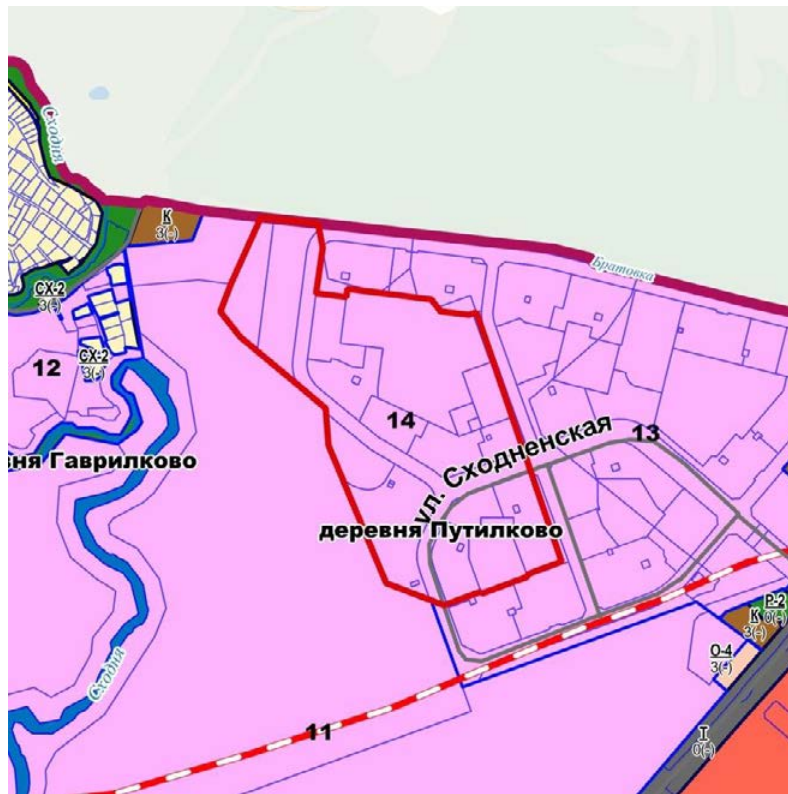
В проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Красногорск Московской области отражены следующие изменения:

- исключить территории из территориальной зоны комплексного и устойчивого развития № 14 (КУРТ № 14), включить их в территориальные зоны «О-2», «К», «Ж-1» и выделить зону «Ж-1-1»;

- установить территориальную зону «О-1-2» вблизи д. Александровка.

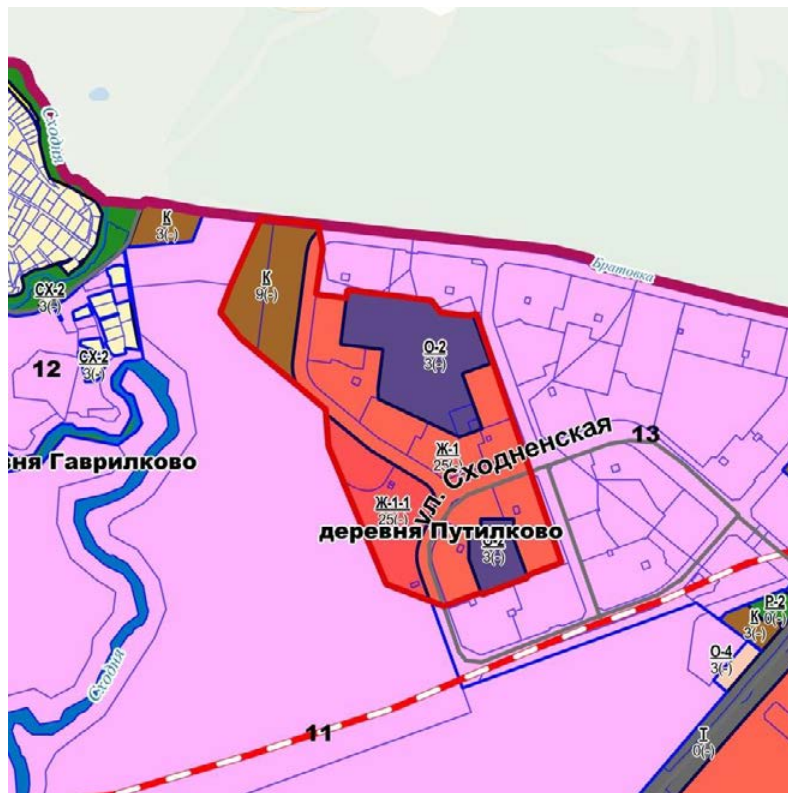
Изменения обозначены на карте градостроительного зонирования (являющейся частью настоящих Правил). Границы установленных территориальных зон сформированы с учётом границ существующих земельных участков (поставленных на кадастровый учёт).

Фрагменты карты градостроительного зонирования. ДО и ПОСЛЕ (Фрагмент 1)
ДО



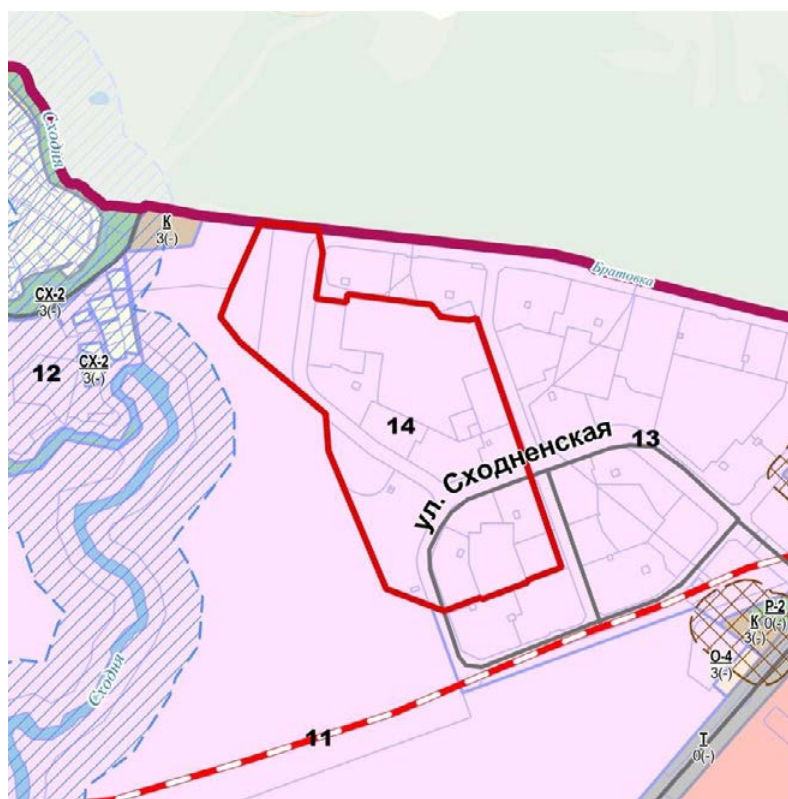
— территория внесения изменений

ПОСЛЕ



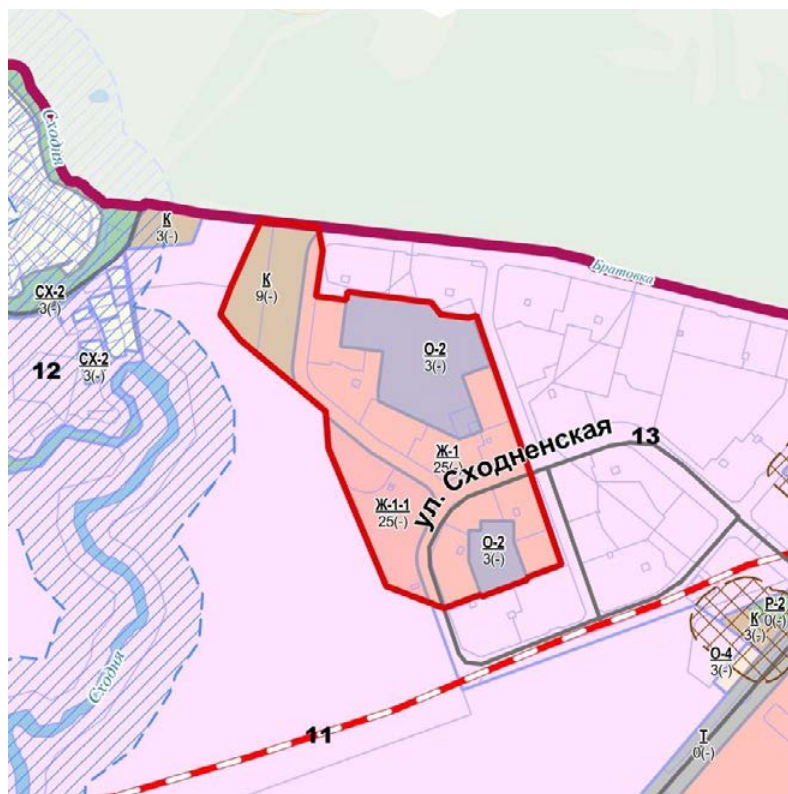
— территория внесения изменений

Фрагменты карты границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. ДО и ПОСЛЕ (Фрагмент 1)
ДО



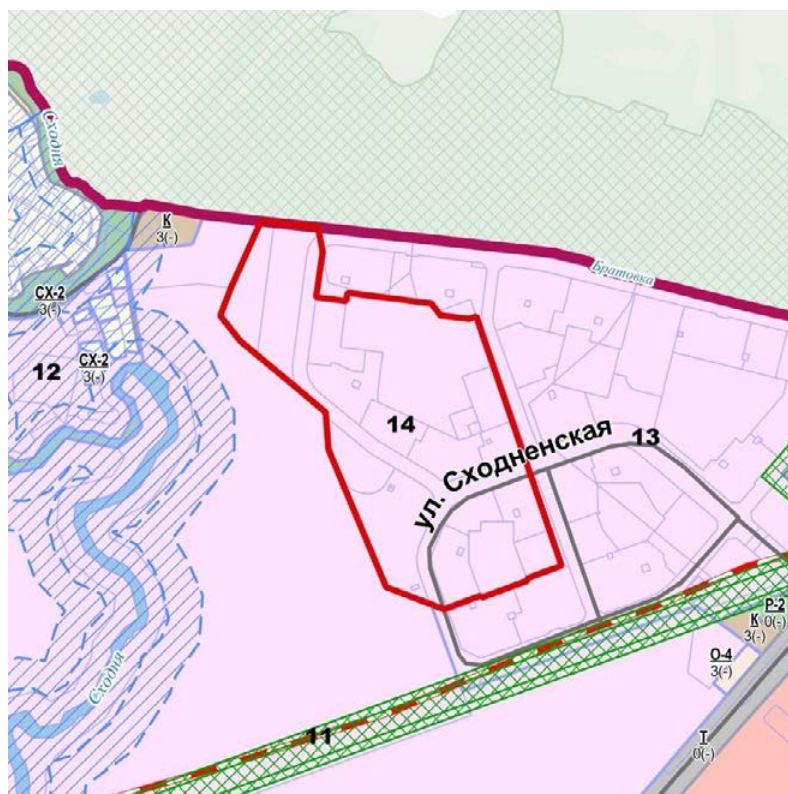
— территория внесения изменений

ПОСЛЕ



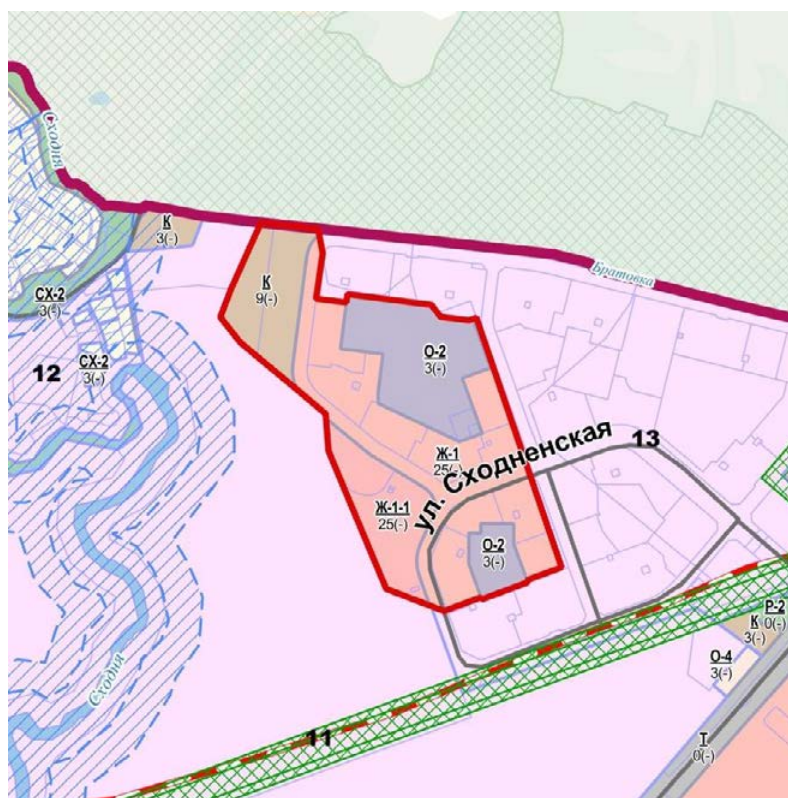
— территория внесения изменений

Фрагменты карты границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия (по сведениям ЕГРН). ДО и ПОСЛЕ (Фрагмент 1)
ДО



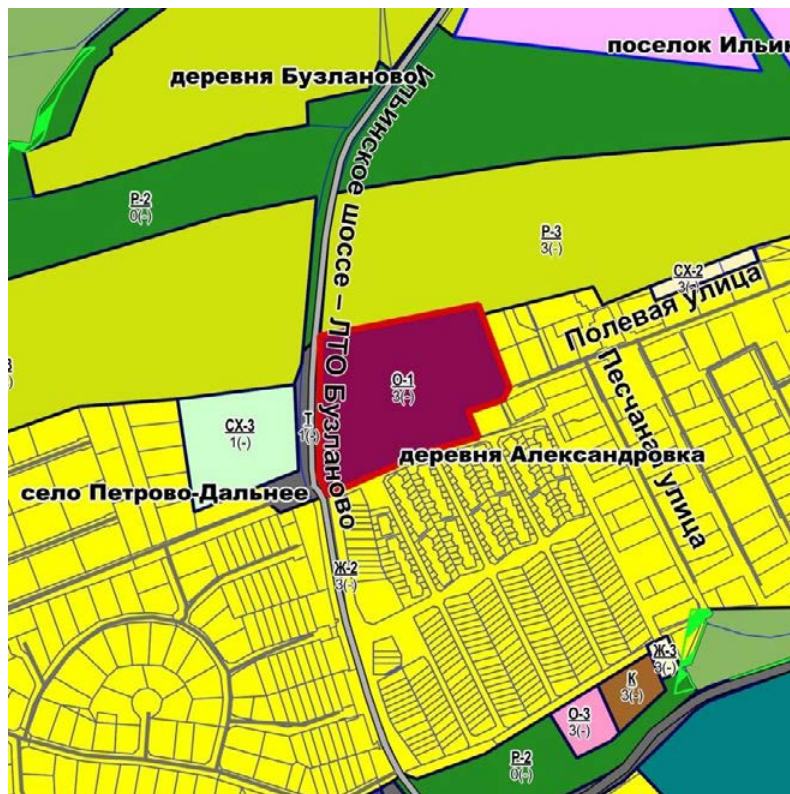
— территория внесения изменений

ПОСЛЕ



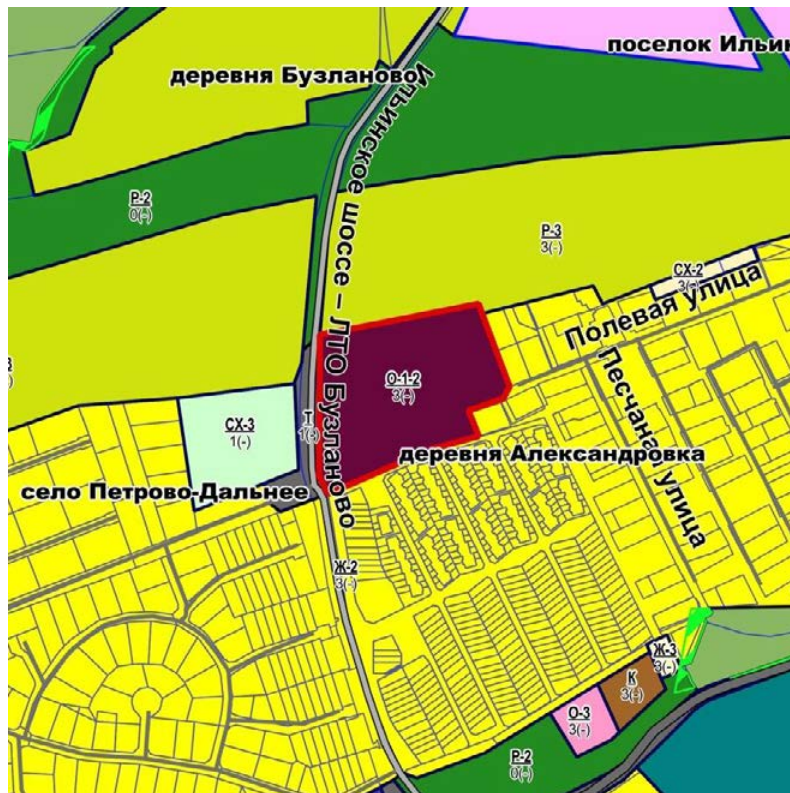
— территория внесения изменений

Фрагменты карты градостроительного зонирования. ДО и ПОСЛЕ (Фрагмент 2)
ДО



— территория внесения изменений

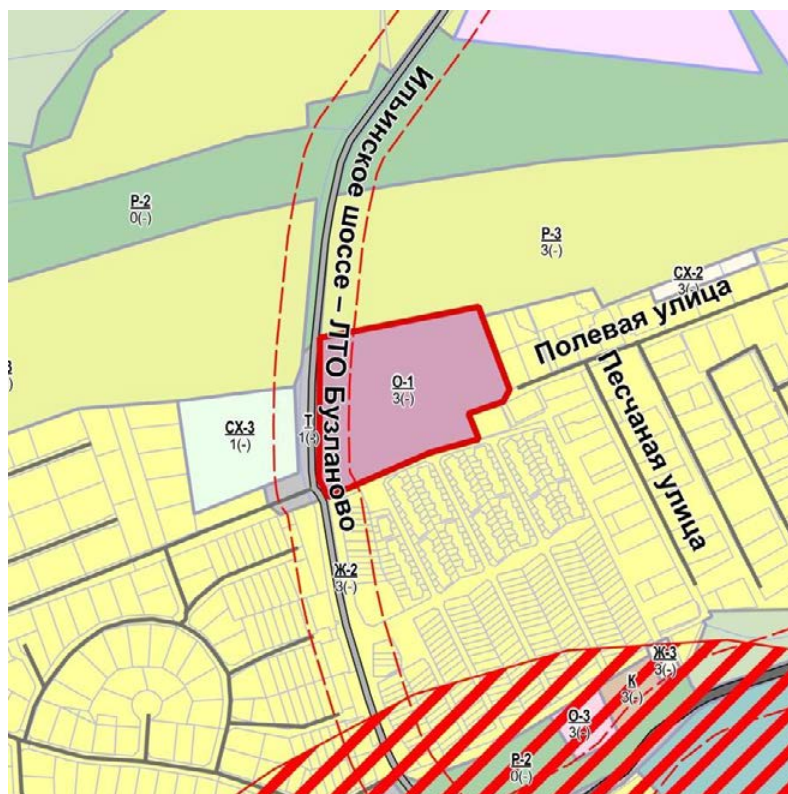
ПОСЛЕ



— территория внесения изменений

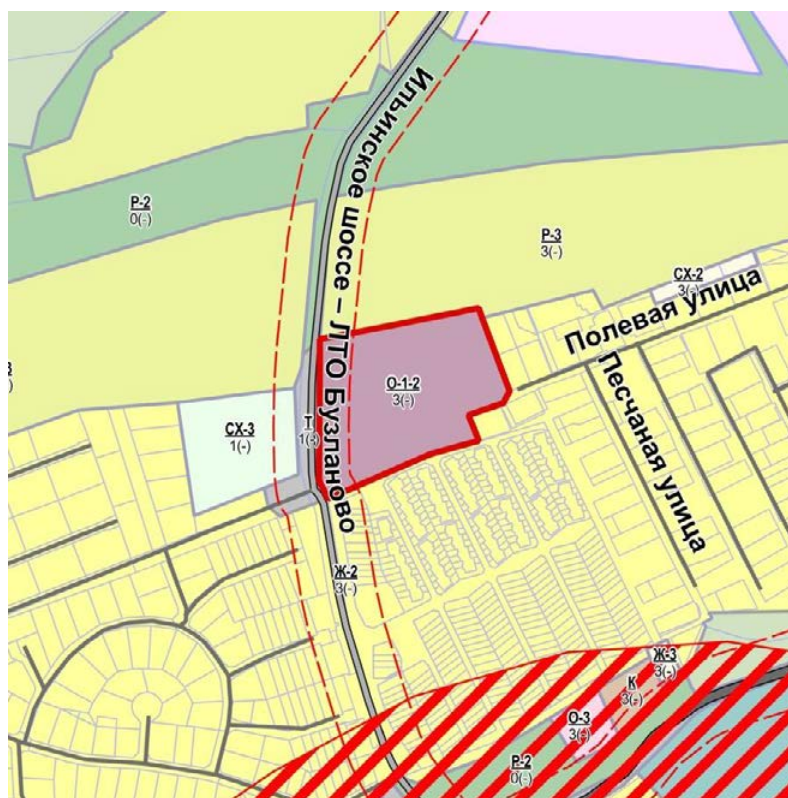
Фрагменты карты границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. ДО и ПОСЛЕ (Фрагмент 2)

ДО



— территория внесения изменений

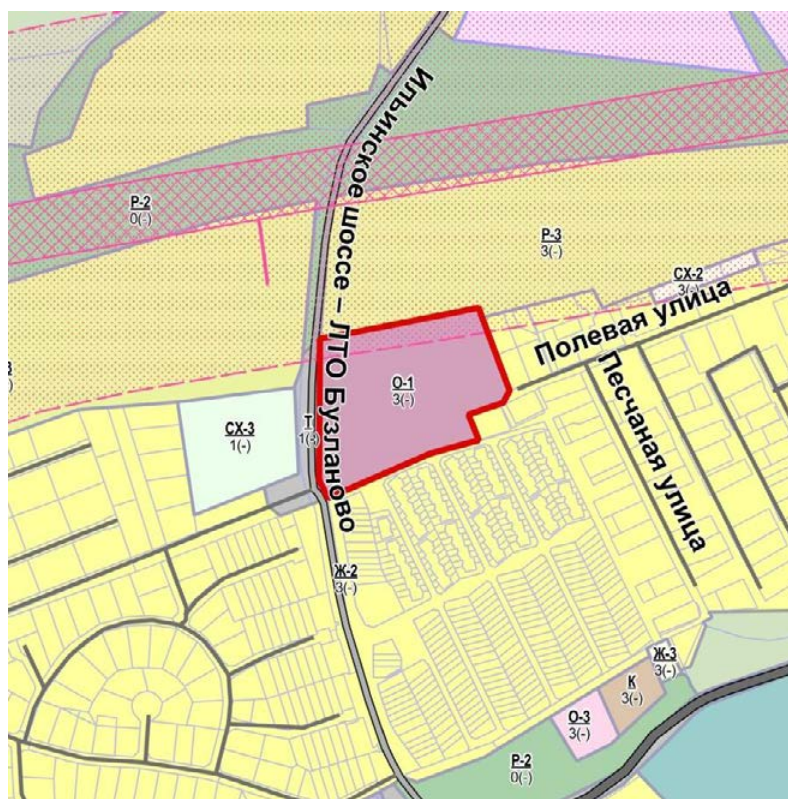
ПОСЛЕ



— территория внесения изменений

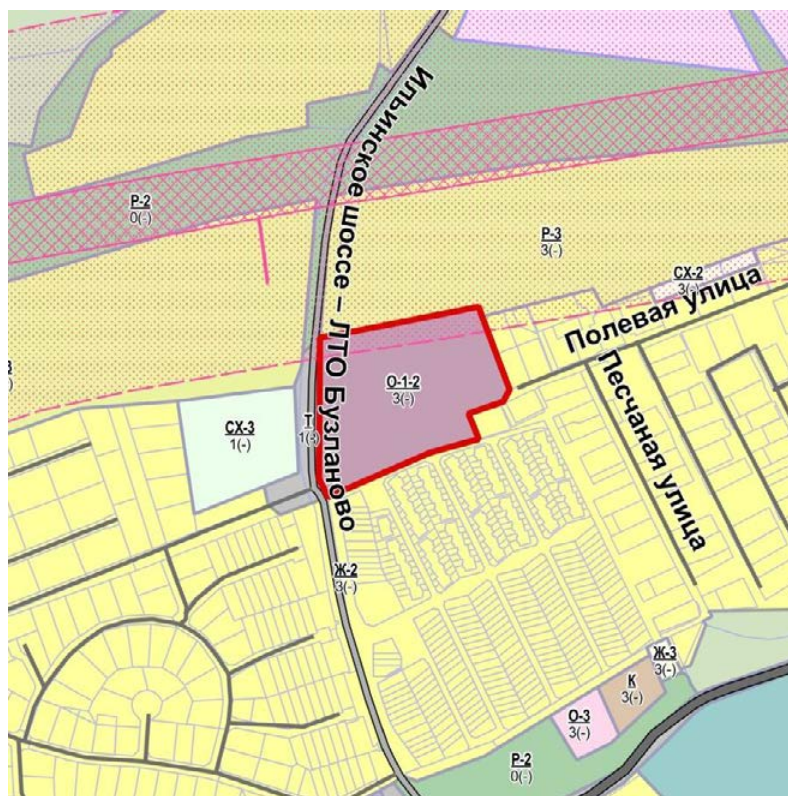
Фрагменты карты границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия (по сведениям ЕГРН). ДО и ПОСЛЕ (Фрагмент 2)

ДО



— территория внесения изменений

ПОСЛЕ



— территория внесения изменений

Ж-1-1 – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона многоквартирной жилой застройки Ж-1-1 установлена для обеспечения условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	500	2 000	75%	3
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
4.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
10.	Амбулаторное ветеринарное	3.10.1	1 000	10 000	60%	

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
	обслуживание					3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
13.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
14.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
15.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41% 5 эт. - 37% 6 эт. - 34% 7 эт. - 31% 8 эт. - 29% 9 эт. - 27% 10 эт. - 25% 11 эт. - 24% 12 эт. - 22% 13 эт. - 21% 14 эт. - 20% 15 эт. - 19% 16 эт. - 18% 17 эт. - 17%	3
16.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
17.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
18.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
19.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
20.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обслуживание жилой застройки -2.7
2. Объекты гаражного назначения – 2.7.1
3. Образование и просвещение – 3.5
4. Общественное управление – 3.8
5. Обеспечение научно деятельности – 3.9
6. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1
7. Банковская и страховая деятельность – 4.5
8. Спорт – 5.1
9. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

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

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Обслуживание жилой застройки	2.7	100	10 000	80%	3
2.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
3.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
4.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
5.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
6.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
7.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	30 000	50%	3
8.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
9.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
10.	Связь	6.8	Не подлежит установлению		70%	3

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1-1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

О-1-2 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1-2 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
3.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
4.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
5.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
7.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
10.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	
11.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
12.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
13.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
14.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%	3
15.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
16.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	30 000	50%	3
17.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
18.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
20.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
21.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
					3 эт. - 45% 4 эт. - 41% 5 эт. - 37% 6 эт. - 34% 7 эт. - 31% 8 эт. - 29% 9 эт. - 27% 10 эт. - 25% 11 эт. - 24% 12 эт. - 22% 13 эт. - 21% 14 эт. - 20% 15 эт. - 19% 16 эт. - 18% 17 эт. - 17%	
22.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
23.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
24.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
25.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
26.	Спорт	5.1	1000	100000	75%	3
27.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
28.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
29.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
30.	Ведение садоводства	13.2	600	40 000	40%	3
31.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	40 000	40%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Спорт – 5.1
3. Связь – 6.8
4. Склады – 6.9
5. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3

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

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки,	Минимальные отступы от
-------	------------------	----------------------------	-----------------------------------------------	---------------------------------	------------------------

		ВРИ)	min	max	в том числе в зависимости от количества надземных этажей	границ земельного участка (м)
1.	Обслуживание жилой застройки	2.7	100	10 000	80%	3
2.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	500 (15)*	2 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
3.	Склады	6.9	1000	50000	60%	3

Показатели по параметрам застройки зоны О-1-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.