

Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также обоснование необходимости изменения установленных видов разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства путем внесения изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки

В настоящее время Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Свободный» утверждены Постановлением главы города Свободного № 880 от 26.07.2021.

Согласно вышеуказанных правил в границах КРТ602/634 установлены две территориальные зоны, это зона Ж-4 зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) и ОД-1 многофункциональная общественно-деловая зона.

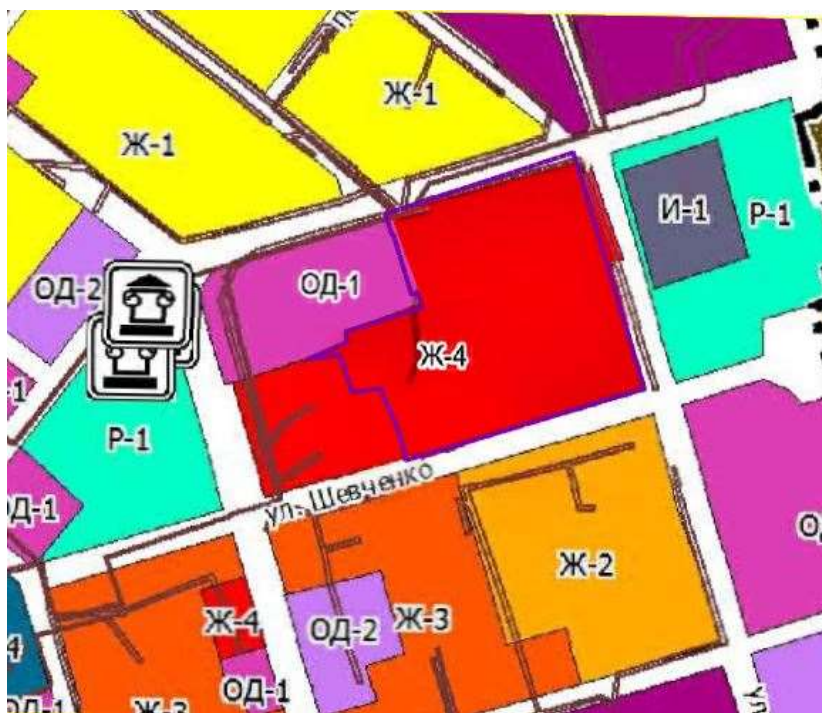


Рис. 1 (утвержденная карта градостроительного зонирования в границах КРТ 602)

— - граница КРТ



Рис. 2 (утвержденная карта градостроительного зонирования в границах КРТ 634)

— - граница КРТ

Вышеуказанными правилами землепользования и застройки установлены следующие предельные параметры земельного участка и объекта капитального строительства для ВРИ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

Максимальное количество надземных этажей – не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельного участка:

- 3 м со стороны смежного земельного участка;
- 5 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания.

Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 27,0 %.

Максимальный коэффициент плотности застройки – 2,4

Установление необходимых предельных параметров для объекта капитального строительства, играет важную роль для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства и последующий его ввод в эксплуатацию.

С целью дальнейшего соблюдения градостроительного регламента, предлагается изменение предельных параметров разрешенного строительства:

Максимальное количество надземных этажей – не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельного участка:

- 0 м со стороны смежного земельного участка;
- 0 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания.

Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40,0 %.

Максимальный коэффициент плотности застройки – 2,4

Между тем в территориальной зоне ОД-1 отсутствует вид разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), что влечет к невозможности развития территории в целях жилищного строительства.

Для приведения действующих правил землепользования и застройки, к планируемому развитию территории предлагается частично изменить границы территориальных зон Ж-4 и ОД-1.

В связи с чем необходимо провести процедуру по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г. Свободный.

Предложения по корректировке границ Территориальных зон на рис. 3 и рис. 4.

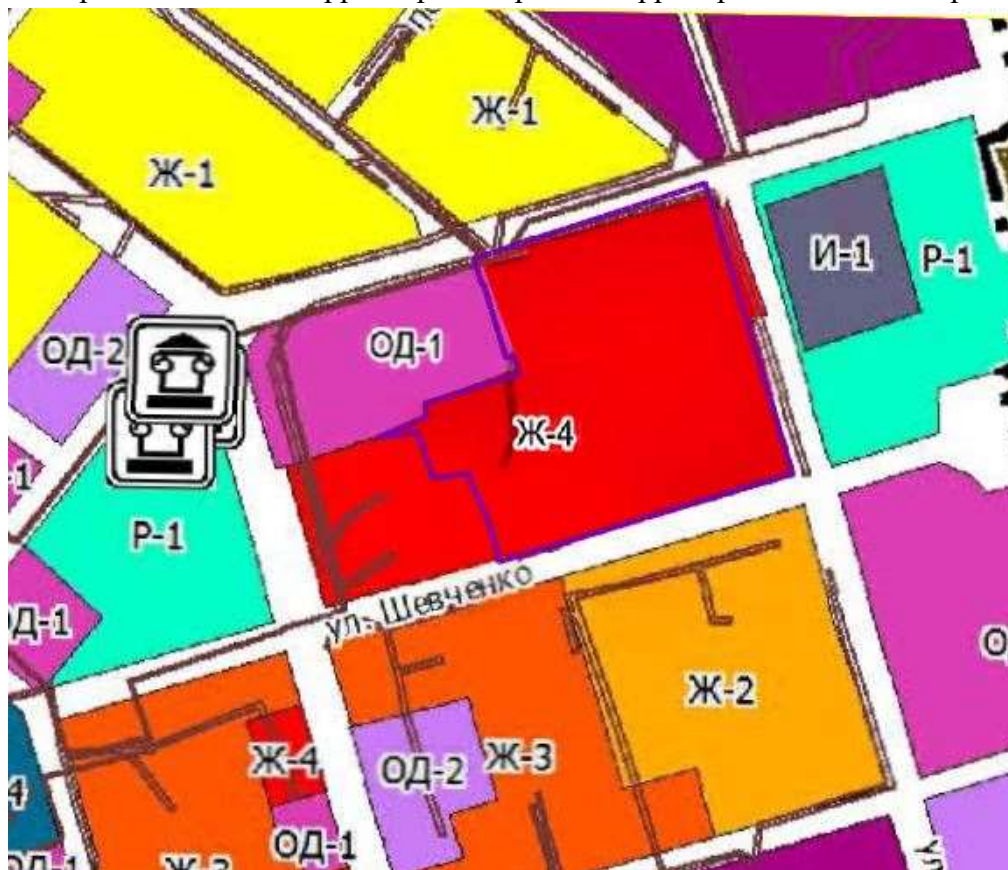


Рис. 3 (предложения по корректировке карты градостроительного зонирования в границах КРТ 602)

— - граница КРТ

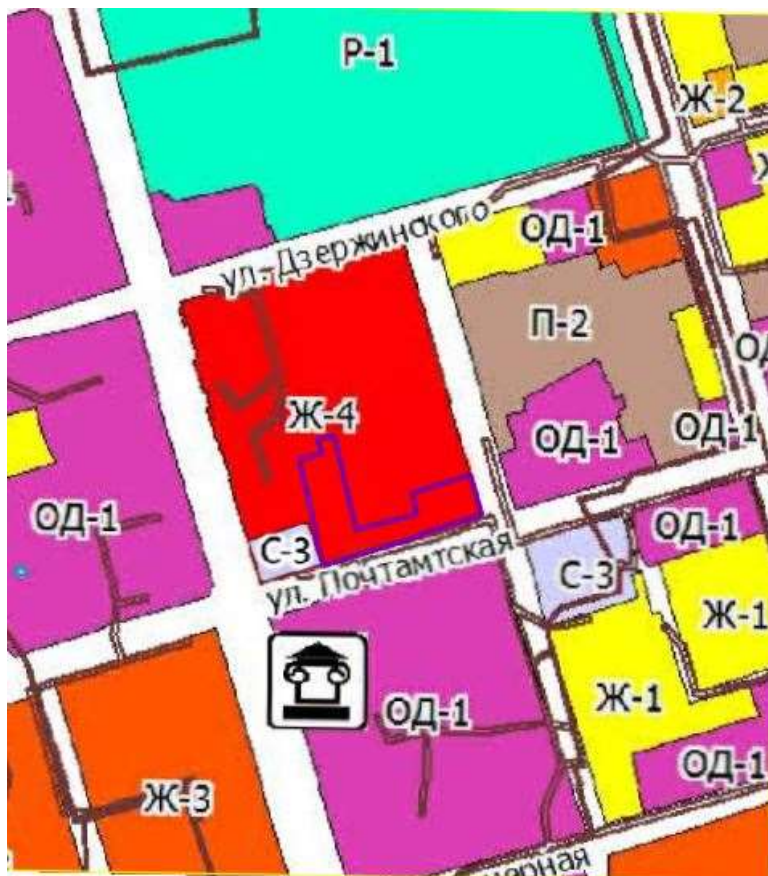


Рис. 4 (предложения по корректировке карты градостроительного зонирования в границах КРТ 634)

— - граница КРТ