

Пояснительная записка

к проекту решения Думы города Урай «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Урай»

К утверждению предлагаются Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Урай (далее – Правила) в новой редакции. Решение о разработке Правил землепользования и застройки в новой редакции было принято в связи со значительными изменениями в законодательстве.

Полный текст проекта Правил на 107 страницах, размещен на официальном сайте органов местного самоуправления города Урай в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.ugau.ru) в подразделе «Публичные слушания» раздела «Градостроительство» главной страницы сайта.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, проект Правил состоит 3 трех частей:

Часть I. Порядок применения правил и внесения в изменений в указанные правила.

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Часть III. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В части I отражены моменты, требуемые в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 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 публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Градостроительным зонированием должна быть обеспечена возможность размещения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Разработчиками проведен анализ границ территориальных зон на предмет:

- наложения территориальных зон друг на друга и разрывов между зонами;
- исключения и расположение земельных участков в нескольких зонах;
- соответствия с функциональным зонированием генерального плана, фактическим или планируемым использованием территории.

Внесены необходимые изменения по границам зон.

Часть III. Градостроительные регламенты.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с

РФ и отдельные законодательные акты РФ», до 01.01.2020 года орган местного самоуправления городского округа обязан внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Регламентами должна быть обеспечена возможность размещения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Виды разрешенного использования приведены в соответствие с действующим Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Проведен анализ установленных видов использования на предмет наличия определенного вида использования для размещения объектов, предусмотренных генеральным планом, в конкретной территориальной зоне. Новые виды использования, не установленные ранее в определенной территориальной зоне, не устанавливались.

В июле 2016 года приняты изменения в Градостроительный кодекс РФ, вступившие в силу с 01.01.2017. Этими изменениями определен перечень обязательных предельных параметров, которые необходимо указывать для каждого вида использования.

Для всех видов разрешенного использования каждой территориальной зоны установлены обязательные предельные параметры:

- 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.

Если обязательный параметр для какого-либо вида не определен, то, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, указано, что данный параметр не подлежит установлению.

Предельные параметры для объектов, установленные ранее, и действующие на момент разработки проекта, отражены в проекте Правил.

Директор МКУ «УГЗиП г.Урай»

А.А.Парфентьева