

Пояснительная записка

к проекту решения Думы города Урай «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Урай»

К утверждению предлагается проект изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Урай (далее – Проект), утвержденные решением Думы города Урай от 27.12.2017 №107.

Изменения вносятся в градостроительное зонирование и градостроительные регламенты.

ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ:

1. Изменения установленных показателей предельного параметра «Максимальный процент застройки в границах земельного участка»

Параметр «Максимальный процент застройки в границах земельного участка» является обязательным к установлению.

Сам вид параметра «Максимальный процент застройки...» не подразумевает установление минимального показателя. Кроме того, установленный минимальный показатель является излишним требованием к застройщику.

В связи с этим, проектом исключается установленный минимальный показатель предельного параметра «Максимальный процент застройки в границах земельного участка» для:

- вида разрешенного использования 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) территориальной зоны Ж1 «Зона многоэтажной жилой застройки» (статья10);
- «Для всех ВРИ» территориальной зоны Ж2 «Зона среднеэтажной жилой застройки» (статья11);
- видов разрешенного использования под жилую застройку территориальной зоны Ж3 «Зона малоэтажной жилой застройки» (статья12);
- видов разрешенного использования под жилую застройку территориальной зоны Ж4 «Зона жилой застройки смешанной этажности» (статья13);
- «Для всех ВРИ» территориальной зоны ОД «Общественно-деловая зона» (статья15);

Помимо этого, для вида разрешенного использования 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования» территориальной зоны Ж4 «Зона жилой застройки смешанной этажности» (статья13) предельный параметр «Максимальный процент застройки в границах земельного участка» проектом изменений предлагается считать как не подлежащий установлению. Данное изменение обусловлено тем, что данный вид использования предусматривает размещение объектов улично-дорожной сети и благоустройства территории для которых определить заранее максимальный процент застройки невозможно.

Максимальные параметры других видов использования, установленные ранее, остались без изменений.

2. Изменения в градостроительных регламентах - дополнение перечней видов разрешенного использования для территориальных зон

Изменения направлены на совершенствование правил землепользования и вовлечение земель в оборот, не окажут негативного влияния на развитие территории, существующие в этих зонах объекты и дадут возможность владельцам животных вести указанные виды деятельности.

С 01.01.2019г, в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков¹ (далее Классификатор) произошли изменения. В связи с этим, проектом изменений предложено дополнение перечней видов разрешенного использования для некоторых территориальных зон новыми видами использования.

1) Виды использования «Сенокошение», «Выпас сельскохозяйственных животных»

В Классификаторе отдельно выделены виды использования 1.19 «Сенокошение» и 1.20 «Выпас сельскохозяйственных животных».

Вид «Сенокошение» предусматривает кошение трав, сбор и заготовка сена.

Вид «Выпас сельскохозяйственных животных» предусматривает только выпас животных.

Видом «Сенокошение» дополняется перечень основных видов использования территориальных зон:

Р2 «Зона естественного природного ландшафта» (статья 25),

СХ1 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения» (статья 27),

СХ2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения» (статья 28),

СХ3 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения огородничества» (статья 29).

Видом «Выпас сельскохозяйственных животных» дополняется перечень основных видов использования территориальных зон:

СХ1 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения» (статья 27).

Определены обязательные к установлению предельные параметры разрешенного строительства (*площадь земельного участка, этажность/высота, % застройки, минимальные отступы от границ участка*).

2) Виды использования «Земельные участки общего назначения»

Вид «Земельные¹ участки общего назначения» предусматривает формирование земельных участков, являющихся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования.

Видом «Земельные участки общего назначения» дополняется перечень основных видов использования территориальных зон:

¹ утв. приказом министерства экономического развития РФ от 1.09.2014 г. №540

СХ2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения» (статья 28),
СХ3 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения огородничества» (статья 29),

Определены обязательные к установлению предельные параметры разрешенного строительства (площадь земельного участка, этажность/высота, % застройки, минимальные отступы от границ участка).

ИЗМЕНЕНИЯ В КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Карту градостроительного зонирования проектом предлагается изложить в новой редакции как приложение¹ к правилам землепользования и застройки. Ранее это было приложение без номера.

1. Изменение границ территориальных зон в районе СОНТ «Автомобилист-2».

Изменения вносятся по предложению физического лица и затрагивают границы нескольких территориальных зон:

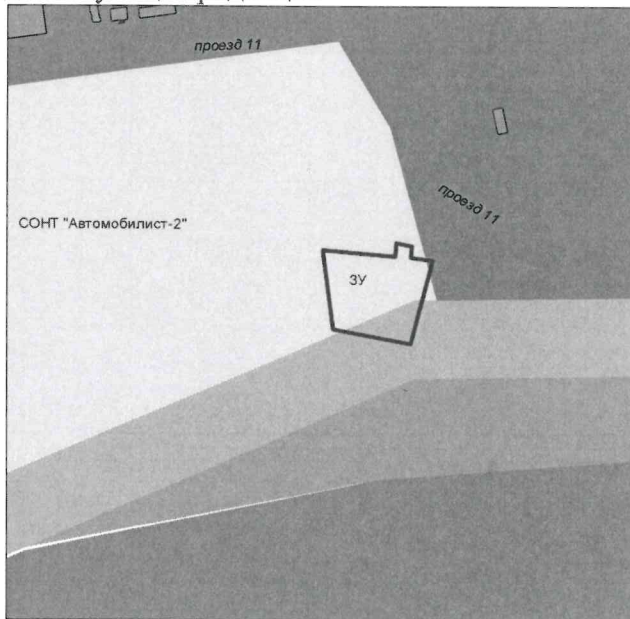
зоны, предназначенной для ведения садоводства и личного подсобного хозяйства (СХ2), транспортной инфраструктуры (Т2), зоны производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации (П2), зоны естественного природного ландшафта (Р2).

Земельный участок №52 используется под садоводство с 2001 года. Владелец является членом СОНТ «Автомобилист-2».

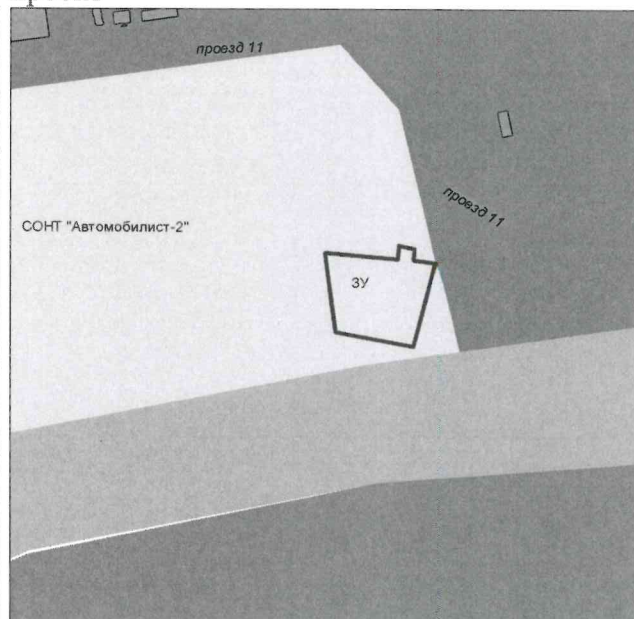
Рассматриваемые изменения не окажут негативного влияния на существующие объекты.

Фрагмент градостроительного зонирования

действующая редакция



проект



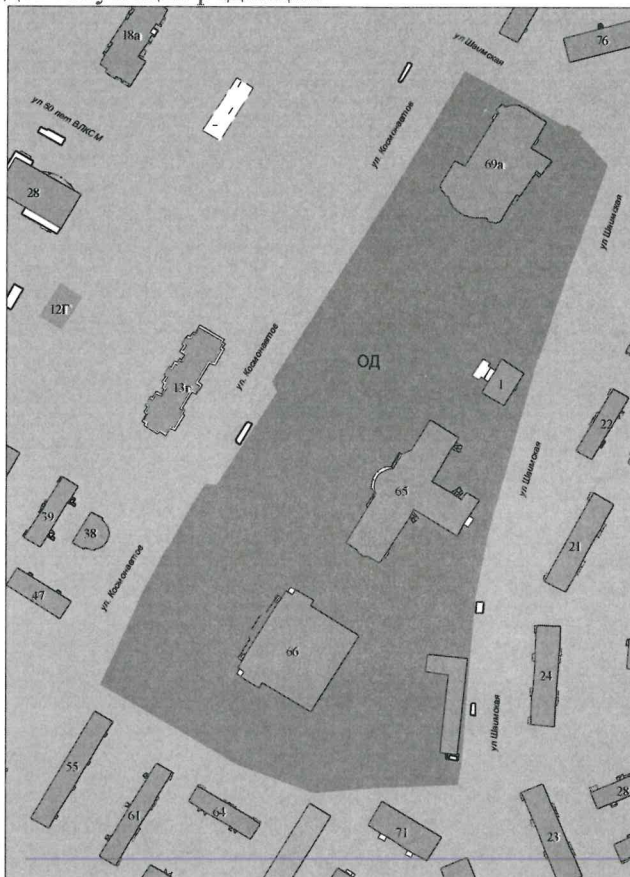
2. Изменение границ территориальных зон в районе площади Первооткрывателей и ФСК «Олимп»; в районе ТЦ «Сибирь» (слева и справа от торгового центра); мкр 2, в районе музыкальной школы; мкр 3, в районе мини-центра борьбы дзюдо Звезды Югры.

Предложение отдела содействия малому и среднему предпринимательству администрации г.Урай в целях определения зон отдыха, формирования комфортной среды для граждан и субъектов предпринимательской деятельности, организации обслуживания зон отдыха населения: часть территориальной зоны ОД «Общественно-деловая зона» считать территориальной зоной Р1 «Зона городских парков, спортивных комплексов и сооружений».

1) в районе площади Первооткрывателей и ФСК «Олимп»

Фрагмент градостроительного зонирования

действующая редакция



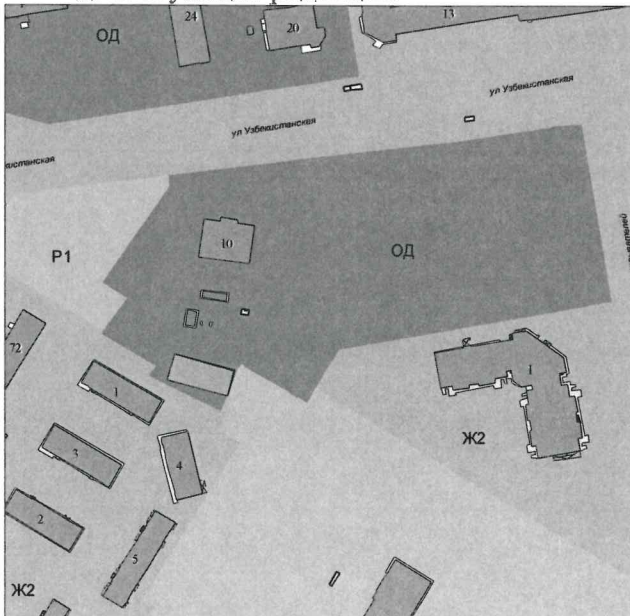
проектное изменение



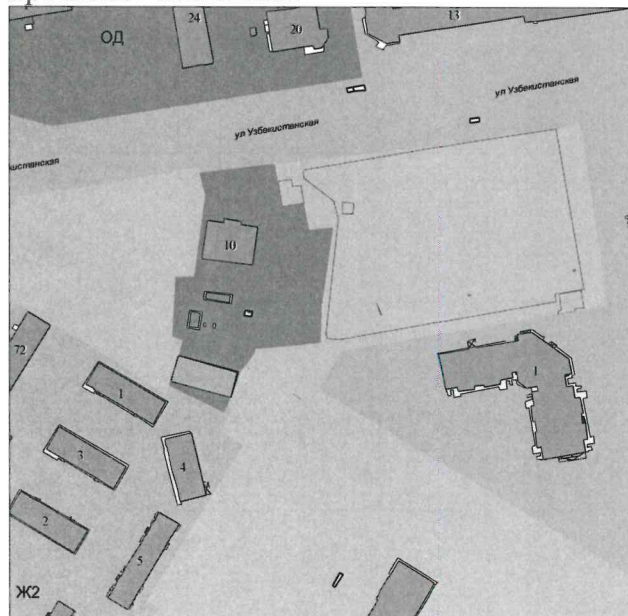
2) в районе ТЦ «Сибирь» (слева и справа от торгового центра)

Фрагмент градостроительного зонирования

действующая редакция



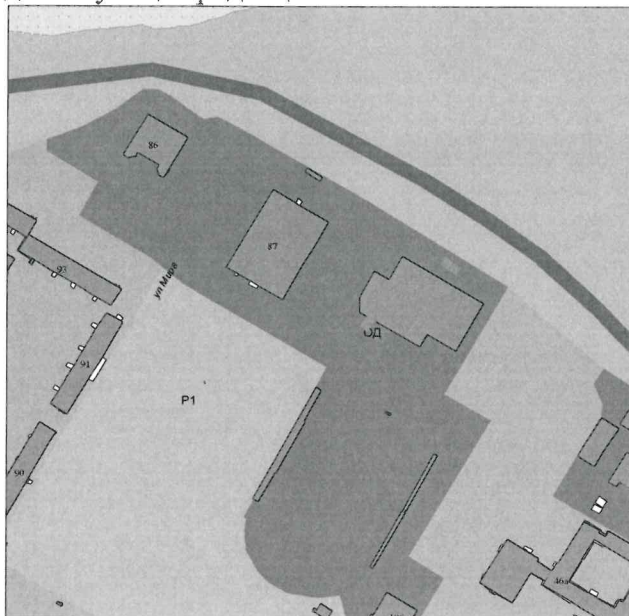
проектное изменение



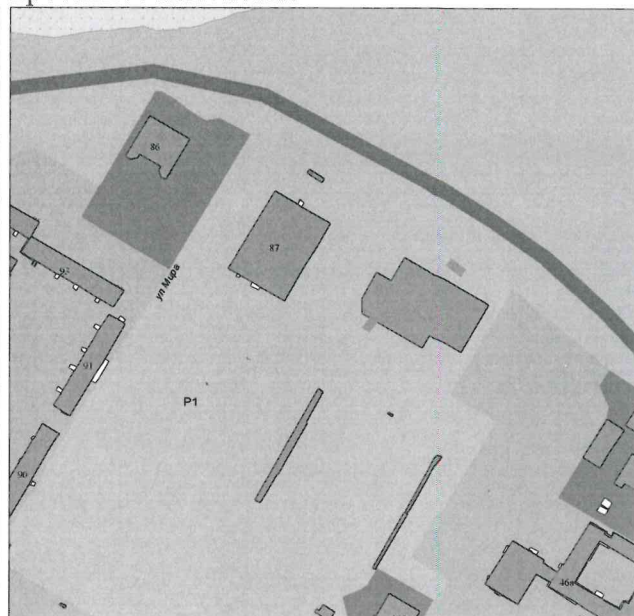
3) мкр 2, в районе музыкальной школы

Фрагмент градостроительного зонирования

действующая редакция



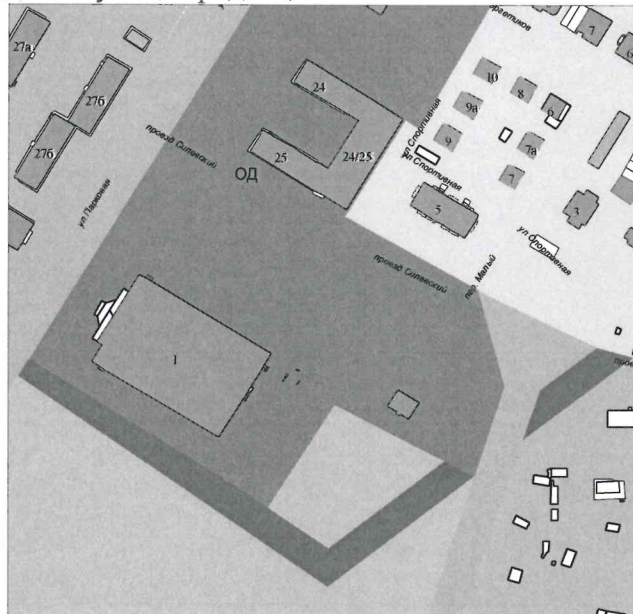
проектное изменение



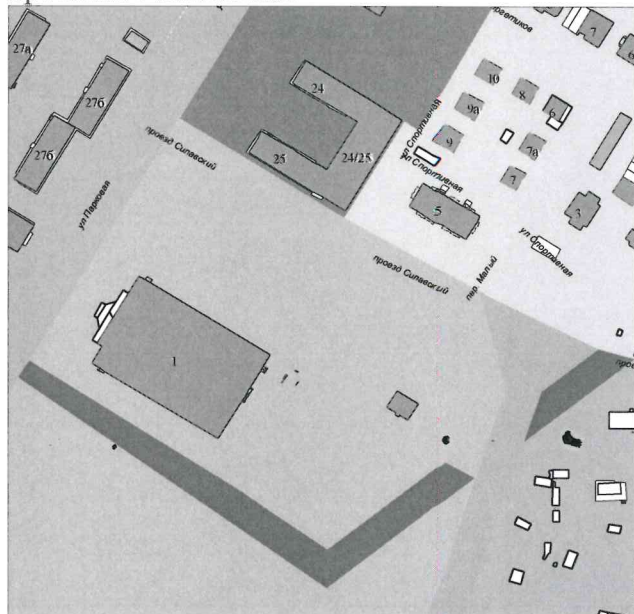
4) мкр 3, в районе мини-центра борьбы дзюдо Звезды Югры

Фрагмент градостроительного зонирования

действующая редакция



проектное изменение

**СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.**

Правила землепользования дополнены приложением 2 содержащим сведения о границах территориальных зон. В связи с изменениями в Градостроительном кодексе РФ, такие сведения являются обязательным приложением к правилам. Приложение оформлено по установленной форме для территориальных зон поставленных на кадастровый учет.

Директор МКУ «УГЗиП г.Урай»

А.А.Парфентьева