

Пояснительная записка
к проекту решения Думы «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 26.12.2017 №107.

С 01 октября и до 03 декабря 2019 г. по разработанному проекту проводились публичные слушания. 25 ноября 2019 г., в здании городского методического центра в 18 часов 00 минут (время местное) состоялось собрание участников публичных слушаний.

Проектом предлагается внести изменения в градостроительные регламенты и градостроительное зонирование.

ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ:

1. Проектом предлагается изменить предельный максимальный параметр площади земельного участка, предусмотренный градостроительным регламентом территориальной зоны ЖЗ «Зона малоэтажной жилой застройки» (строка 1.1 таблицы 3 пункта 3 статьи 12): с 0,1 га до 0,15 га.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежат определению градостроительными регламентами территориальных зон Правил землепользования и застройки, за исключением случаев образования (предоставления) земельных участков категориям граждан, установленным Законом ХМАО от 03.05.2000 №26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре» (статьей 6).

Предлагаемый к установлению предельный параметр максимальной площади земельного участка соотносится с максимальным размером земельного участка, определенным статьей 6 Закона ХМАО от 03.05.2000 №26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре».

2. В строке 5.1 пространственного параметра «Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений» таблицы 3 пункта 3 статьи 12, 13, 14, таблицы 2 пункта 3 статьи 15 число «5» заменить символом «—».

Предложение МКУ «УГЗиП г.Урай» для территориальных зон: ЖЗ «Зона малоэтажной жилой застройки», Ж4 «Зона малоэтажной жилой застройки», ТОЖ «Зона ведения традиционного образа жизни», ОД «Общественно-деловая зона»:

Параметр «Минимальный отступ от границ земельного участка» является обязательным к установлению. В градостроительных регламентах такой параметр установлен для нескольких территориальных зон. Для зон ЖЗ, Ж4, ТОЖ, ОД также установлен максимальный показатель этого параметра. Сам вид параметра «Минимальный отступ от границ земельного участка» не подразумевает

установление максимального показателя и максимальный показатель является излишним требованием к застройщику.

Предлагается исключить установленный максимальный показатель параметра «Минимальный отступ от границ земельного участка» для всех территориальных зон, где он установлен.

3. В статье 24:

таблицу 1 пункта 1 изложить в новой редакции:

«Таблица 1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование
3.1	Коммунальное обслуживание		
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности		
3.6.2	Парки культуры и отдыха		
4.8.1	Развлекательные мероприятия		
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий		
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях		
5.1.3	Площадки для занятий спортом		
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом		
5.1.5	Водный спорт		
5.2	Природно-познавательный туризм		
5.4	Причалы для маломерных судов		
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок		
6.8	Связь		
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1	Коммунальное обслуживание

Предложение МКУ «УГЗиП г.Урай» для территориальной зоны Р1 «Зона городских парков, спортивных комплексов и сооружений»:

Территориальная зона Р1 является рекреационной и предназначена для организации городских парков, спортивных комплексов и сооружений, т.е. для отдыха, прогулок и занятий спортом. С февраля 2019г в классификатор видов разрешенного использования земельных участков введены новые виды использования, в том числе, предусматривающие отдых, занятия спортом и развлечения. В связи с этим необходимо приведение градостроительных регламентов в соответствие действующему классификатору ВРИ земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540 (ред. от 04.02.2019):

-исключить некоторые основные ВРИ: «амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «Культурное развитие», «Спорт», «Охрана природных территорий»;
 -добавить виды «Объекты культурно-досуговой деятельности», «Парки культуры и отдыха», «Развлекательные мероприятия», «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий», «Обеспечение занятий спортом в помещениях», «Площадки для занятий спортом», «Оборудованные площадки для занятий спортом», «Водный спорт», «Природно-познавательный туризм», «Поля для гольфа или конных прогулок».

4.Таблицу 2 пункта 2 изложить в новой редакции:

«Таблица 2 Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Условно разрешенные виды разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
Код	Наименование	Код	Наименование
2.4	Передвижное жилье		
3.6.3	Цирки и зверинцы		
4.7	Гостиничное обслуживание		
9.2.1	Санаторная деятельность	2.7.1	Хранение автотранспорта

».

Для территориальной зоны Р1 «Зона городских парков, спортивных комплексов и сооружений.

Предложение МКУ «УГЗиП г.Урай».

Территориальная зона Р1 является рекреационной и предназначена для организации городских парков, спортивных комплексов и сооружений, т.е для отдыха, прогулок и занятий спортом.

Необходимо приведение градостроительных регламента в соответствие с классификатором ВРИ земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540 (ред. от 04.02.2019) и спецификой территориальной зоны:

- исключить виды «Обслуживание автотранспорта», «Развлечения»;
- дополнить видами «Цирки и зверинцы», «Хранение автотранспорта».

5. В таблице 3 пункта 3 статьи 28:

строку 5.1 изложить в новой редакции:

«	5.1	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	1.1 Растениеводство 1.8 Скотоводство 1.9 Звероводство 1.10 Птицеводство 1.11 Свиноводство 1.13 Рыбоводство 2.2 Ведение личного подсобного хозяйства	3	–	<u>До</u> <u>объект</u> <u>а</u> <u>капита</u> <u>льного</u> <u>строит</u> <u>ельства</u>
---	-----	---	---	---	---	---

		4.4 Магазины 13.2 Ведение садоводства				».
--	--	---	--	--	--	----

Для территориальной зоны СХ2 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения».

Предложение МКУ «УГЗиП г.Урай».

Вид использования 13.1 «Ведение огородничества», в соответствии с Классификатором, предназначен для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; допускает размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур, т.е. не подразумевает строительства капитальных объектов.

Из списка видов разрешенного использования, для которых устанавливается параметр в строке 5.1, исключается вид использования с кодом 13.1.

6. В таблице 3 пункта 3 статьи 28:

раздел «Ограничения» дополнить строкой 1.5 следующего содержания:

« 1.5	В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв. приказом министерства экономического развития РФ от 1.09.2014 г. №540), для вида разрешенного использования 13.1 «Ведение огородничества» запрещено строительство капитальных объектов.	»;
-------	--	----

Для территориальной зоны СХ2 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения».

Предложение МКУ «УГЗиП г.Урай».

Вид использования 13.1 «Ведение огородничества», в соответствии с Классификатором, предназначен для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур, т.е. не подразумевает строительства капитальных объектов.

Вид использования «Ведение огородничества» установлен для территориальных зон СХ2 и СХ3. Для повышения информативности в градостроительных регламентах предлагается в таблицах по предельным параметрам раздела «Ограничения» указать ограничение для этого вида использования».

7. В таблице 2 пункта 3 статьи 29

строку 5.1 изложить в новой редакции:

«	5.1	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	4.4 Магазины	3	—	
			13.1 Ведение огородничества	1	—	<u>До хозяйственных построек.</u>
			Для прочих ВРИ	—	—	»

Для территориальной зоны СХЗ «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения огородничества».

Для территориальной зоны СХЗ установлен минимальный отступ от границ земельного участка для вида использования 13.1 «Ведение огородничества» 1м для хозяйственных построек и 3м для других объектов. Вид использования «Ведение огородничества» не разрешает возведение объектов капитального строительства.

Предлагается исключить установленный минимальный отступ от границ земельного участка 3м для вида использования 13.1 «Ведение огородничества».

8. В таблице 2 пункта 3 статьи 29:

Раздел «Ограничения» дополнить строкой 1.5 следующего содержания:

«	1.5	В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв.приказом министерства экономического развития РФ от 1.09.2014 г. №540), для вида разрешенного использования 13.1 «Ведение огородничества» запрещено строительство капитальных объектов.	»
---	-----	---	---

Для территориальной зоны СХЗ «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения огородничества».

Предложение МКУ «УГЗиП г.Урай».

Вид использования 13.1 «Ведение огородничества», в соответствии с Классификатором, предназначен для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур, т.е. не подразумевает строительства капитальных объектов.

Вид использования «Ведение огородничества» установлен для территориальных зон СХ2 и СХ3. Для повышения информативности в градостроительных регламентах предлагается в таблицах по предельным параметрам раздела «Ограничения» указать ограничение для этого вида использования.

ИЗМЕНЕНИЯ В КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Изменить границы территориальных зон в районе территории Пирс-1 мкр. Леспромхоз.

Действующая редакция



Проект



1) Территорию зоны СХЗ «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения огородничества» считать зоной СХ2 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения».

Предложение физического лица, владельца земельного участка, расположенного по адресу тер. Пирс-1, дом 46.

Предложение внесено в связи с тем, что ранее эти участки предоставлялись под дачное строительство. Территория застроена домами. Дома поставлены на кадастровый учет. В соответствии с Правилами, указанная территория расположена в территориальной зоне СХЗ, на которой запрещено возведение объектов капитального строительства, соответственно оформление реконструкции построенных ранее домов также невозможно. Данная территория была отнесена к территориальной зоне СХЗ в соответствии с тем, что считалась зоной подтопления. В соответствии с работами, проведенными в 2017-2018 гг. по определению границ зон затопления и подтопления, рассматриваемая территория не попадает в указанные зоны.

2) Расширить границы зоны СХ2.

Предложение МКУ «УГЗиП г.Урай».

Для комплексного решения вопроса по территориальной зоне СХ3 в районе мкр Леспромхоз предлагается изменить назначение зоны СХ3 и части зоны Р1 «Зона городских парков, спортивных комплексов и сооружений» на зону СХ2:

- территории СОНТ «Пирс» (территориальная зона СХ3);
- территории ПОК «Берег» (территориальная зона СХ3);
- и части территориальной зоны Р1 вдоль ул. Буровиков, ул. Лесная.

Директор МКУ «УГЗиП г.Урай»

А.А.Парфентьева

Ольга Анатольевна Полотайко
Начальник отдела архитектуры,
территориального планирования и рекламы
МКУ «УГЗиП г.Урай»
(34676) 29019; ogr1@urban.uray.ru