

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы городского округа Стрежевой
«О внесении изменений в решение Думы городского округа Стрежевой от
09.06.2010 № 593 «Об утверждении Правил землепользования и застройки
городского округа Стрежевой»

Предмет правового регулирования

Представленный проект решения Думы городского округа Стрежевой направлен на изменение Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой в части внесения изменений в статьи 1, 3, 4, 5, 6, 8, 17, 18, 20, 21, 23, 30, 33, 39, 40, в Карту градостроительного зонирования.

Обоснование необходимости принятия проекта

Проект решения Думы городского округа Стрежевой «О внесении изменений в решение Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 593 подготовлен на основании изменений Федерального законодательства Российской Федерации, предложений юридических и физических лиц.

Обоснование внесения изменений в текстовую часть Правил.

1) статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

- новое определение объекта капитального строительства в редакции Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ);
- уточнены виды документации по планировке территории - проект планировки территории и проект межевания территории;
- определение зоны с особыми условиями использования территорий дополнено защитными зонами объектов культурного наследия, приаэродромными территориями.

(п. 4) статьи 1 Град. кодекса РФ в ред. Федеральных законов от 01.07.2017 № 135-ФЗ, от 29.07.2017 № 222-ФЗ).

2) Статья 3. Основы регулирования землепользования и застройки.

3)Статья 4 Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку.

- изменения связаны с введением понятия «Общественные обсуждения». (Град. кодекса РФ статья 5.1 Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (введена Федеральным законом от 29.12.2017 № 455-ФЗ);

4) статья 5 . Полномочия городского округа Стрежевой в области градостроительной деятельности дополнена полномочиями органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности:

- заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (п. 10, 11 части 3 статьи 8 Град. кодекса РФ, введены Федеральным законом от 26.07.2017 № 191-ФЗ);

- принятие решения о сносе самовольной постройки (п. 11 части 1 статьи 8, Град. кодекса РФ, п. 11 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ).

5) статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

- полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки изложены в соответствии с частью 1.1 раздела 1 Порядка проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории городского округа Стрежевой, утвержденного решением Думы городского округа Стрежевой от 14.05.2018 № 341.

- уточнен состав Комиссии.

6) статья 8 Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа Стрежевой

-изложена в новой редакции в соответствии со статьей 5.1 Град. кодекса РФ (введена Федеральным законом от 29.12.2017 № 455-ФЗ) и Порядком проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории городского округа Стрежевой, утвержденного решением Думы городского округа Стрежевой от 14.05.2018 № 341.

7) статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

- изменения связаны с введением понятия «Общественные обсуждения».

8) статья 18 Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- внесены изменения в соответствии с п. 4. ст. 40 Град. кодекса РФ, в ред. Федерального закона от 29.12.2017 № 455-ФЗ.

9) статья 20 Разрешение на строительство

В части 5 статьи 20 исключить слово «продление», в разрешение на строительство вносятся изменения в соответствии с п. 21.14 статьи 51 . Град. кодекса РФ, в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

10) Правила дополняются статьей 20.1 Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

в соответствии со статьей 51.1, введенной Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

11) статья 21 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

новое определение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 373-ФЗ, от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ

12) статья 23 Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

- изменения в связи с дополнением оснований для внесения изменений в Правила землепользования и застройки (п. 1.1 части 2 ст. 33 введен Федеральным

законом от 01.07.2017 № 135-ФЗ, пункты 3, 4, 5 части 2 ст. 33 введены Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ).

13) статья 30 Порядок применения градостроительных регламентов

- пункт 5 статьи 30 Правил дополняется предложением в соответствии с частью 7 статьи 36 Град. кодекса РФ, в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

- пункт 6 изменяется в соответствии с п. 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ (ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ)

14) статья 33 Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- абзац второй пункта 3.4.3 части 3 статьи 33 Правил исключить, в части требуемого количества машино-мест на стоянках для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, размещаемых в районах (зонах) застройки (Утратило силу Постановление АТО об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Томской области "Стоянки автомобилей", утвержденными постановлением Администрации Томской области от 11.12.2013 N 530а.

15) статья 39 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

- пункты 1), 2), 4) части 3 статьи 39 Правил в новой редакции в соответствии с разделом V СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03";

- пункт 5) части 3 статьи 39 Правил в новой редакции по минимальной площади озеленения санитарно-защитных зон в соответствии с п. 8.6. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

16) статья 40 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории

Статья 40 Правил излагается в новой редакции в соответствии со вступившим в силу Федеральным законом от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»

Данным Законом внесены изменения, в том числе, в Воздушный кодекс Российской Федерации (ВК РФ), которые предусматривают, что проектирование, строительство и реконструкция объектов капитального строительства, размещаемых в границах приаэродромной территории, осуществляется лишь после согласования с компетентным государственным органом (а не собственником аэродрома, как раньше).

В частности, ст. 46 ВК РФ была исключена, а ст. 47 ВК РФ изложена в новой редакции, согласно которой приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий и устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федеральным исполнительным органом исполнительной власти. По видам ограничений

использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в составе приаэродромной территории может быть выделено семь подзон.

Порядок установления приаэродромной территории и выделения подзон утверждается Правительством Российской Федерации, проект решения об установлении приаэродромной территории готовится застройщиком, который осуществляет строительство зданий и сооружений аэродрома, и передается на утверждение в компетентный государственный орган.

В соответствии со ст. 47 ВК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460 были утверждены Правила установления приаэродромной территории, согласно которым решение об установлении приаэродромной территории принимается: • в отношении аэродромов государственной авиации - Министерством обороны Российской Федерации; в отношении аэродромов экспериментальной авиации - Министерством промышленности и торговли Российской Федерации; в отношении аэродромов гражданской авиации - Федеральным агентством воздушного транспорта.

Обоснование внесения изменений в графическую часть Правил.

17. В адрес комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки поступили предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой:

- от Администрации городского округа Стрежевой в отношении земельного участка по адресу: 13-й мкр., 26 с целью образования земельных участков под объекты индивидуального жилищного строительства для многодетных семей, в отношении земельного участка по ул. Авиаторов с целью образования земельного участка под территорию городского леса и постановки на кадастровый учет;

- от собственников недвижимого имущества, в отношении земельных участков по адресам: 13 -й мкр., 27, ул. Вахская, 58, 1-й мкр., 150.

На основании поступивших предложений предлагается внести изменения в карту градостроительного зонирования Правил:

17.1. в границах земельного участка в кадастровым номером 70:20:0000002, площадью 11901 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, 13-й мкр., 26 заменить «Зону здравоохранения и социальной защиты (Ц-5)» на «Зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)» для размещения объектов индивидуального жилищного строительства согласно приложению 1 к пояснительной записке.

17.2. в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000002: 41 площадью 1200 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, 13-й мкр., 27 заменить «Зону здравоохранения и социальной защиты (Ц-5)» на «Зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)» для размещения объектов индивидуального жилищного строительства согласно приложению 2 к пояснительной записке.

17.3. в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000002:19 площадью 1119 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Вахская, 58 заменить «Производственную зону предприятий пищевой отрасли V класса вредности (С33-50 м) (П-5)» на «Зону застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-4)» для размещения объектов

индивидуального жилищного строительства согласно приложению 2 к пояснительной записке.

17.4. в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000002:10616 площадью 1264 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Вахская, 58 заменить «Производственную зону предприятий пищевой отрасли V класса вредности (СЗЗ-50 м) (П-5)» на «Зону застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-4)» для размещения объектов индивидуального жилищного строительства согласно приложению 2 к пояснительной записке.

17.5. в границах земельного участка в кадастровом квартале 70:20:0000002, площадью 6997 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Вахская, 58а заменить «Производственную зону предприятий пищевой отрасли V класса вредности (СЗЗ-50 м) (П-5)» на «Зону зеленых насаждений общего пользования (Р-2)» согласно приложению 2 к пояснительной записке.

17.6. в границах земельного участка в кадастровом квартале 70:20:0000002 площадью 1500 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Вахская, 56 заменить «Производственную зону предприятий пищевой отрасли V класса вредности (СЗЗ-50 м) (П-5)» на «Зону застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-4)» для размещения объектов индивидуального жилищного строительства согласно приложению 2 к пояснительной записке.

17.7. в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:20763 площадью 2638 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, 150 заменить «Зону высших и средних специальных учебных заведений (Ц-4)» на «Зону обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)» для размещения гостиницы согласно приложению 3 к пояснительной записке.

17.8. в границах земельного участка в кадастровом квартале 70:20:0000003, площадью 2273445 кв. м, расположенного по адресному ориентиру: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Авиаторов, территория городского леса заменить «Зону особо охраняемых территорий (Р-1)» на «Зону городских лесов в границах черты населенного пункта» согласно приложению 4 к пояснительной записке.

Принятие проекта решения Думы не повлечет негативных социально-экономических и иных последствий; правовые акты, подлежащие отмене, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного решения, отсутствуют.

Принимая во внимание вышеизложенное, считаем целесообразным внести изменения в Генеральный план.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой, утвержденный решением Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 593
Изменение функциональных зон в границах земельных участков, расположенных по адресам: Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой,
г. Стрежевой, 13-й мкр., 26, 27

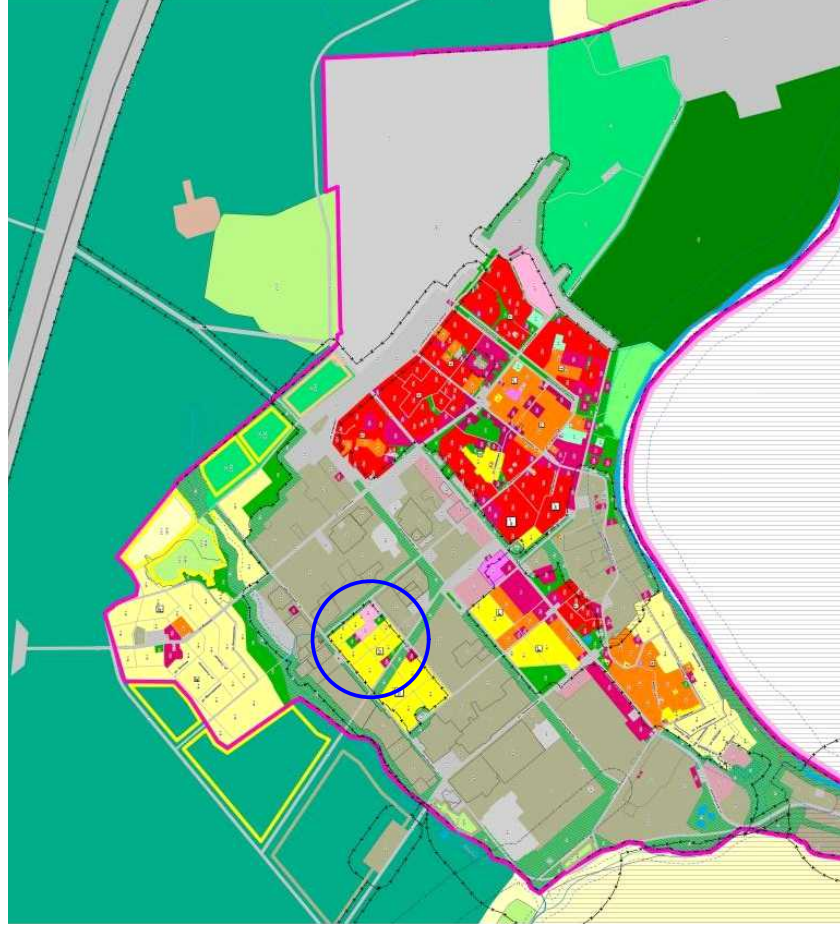
Фрагмент карты градостроительного зонирования



Предлагаемые изменения



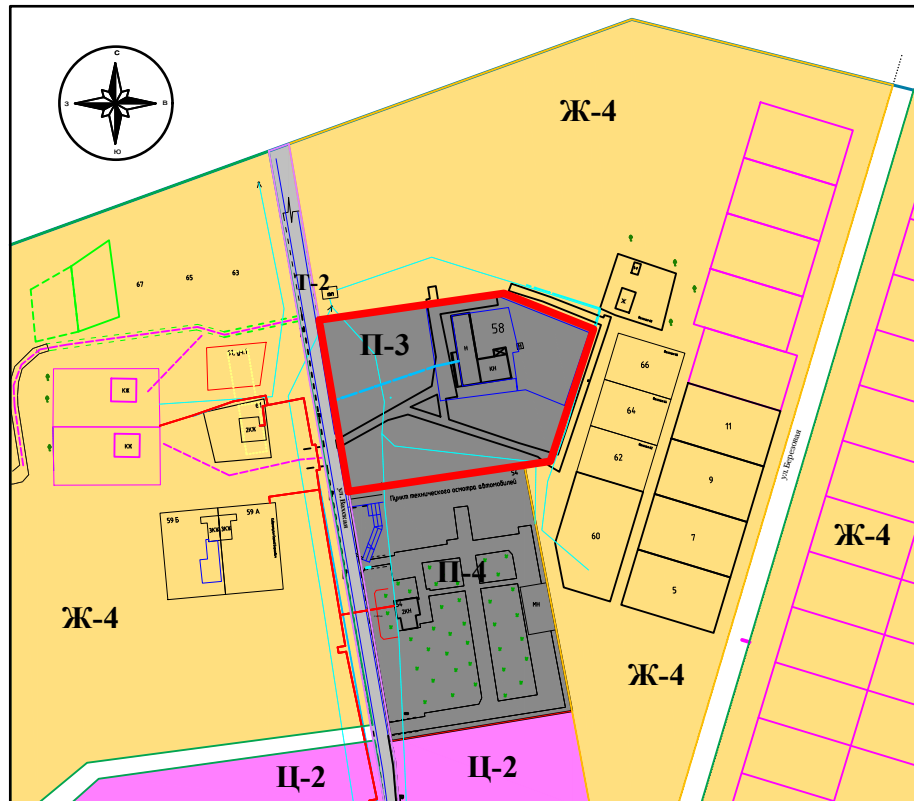
Карта градостроительного зонирования



Условные обозначения

- границы изменения функциональной зоны;
- Ц-5 - зона объектов здравоохранения и социального обеспечения;
- Ц-2 - административные и культурно-бытовые центры, культовые объекты;
- Ж-3 - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- П-2 - зона зеленых насаждений общего пользования.

Фрагмент Карты градостроительного зонирования



	границы изменения функциональной зоны;
	застройка индивидуальными жилыми домами и малоэтажными домами блокированной застройки
	зона предприятий пищевой отрасли V класса вредности
	зона промышленно-коммунальных объектов VI класса вредности

- | | |
|------------|---|
| Ц-2 | зона обслуживания и деловой активности местного значения |
| Т-2 | зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта |
| Р-2 | зона зеленых насаждений общего пользования |

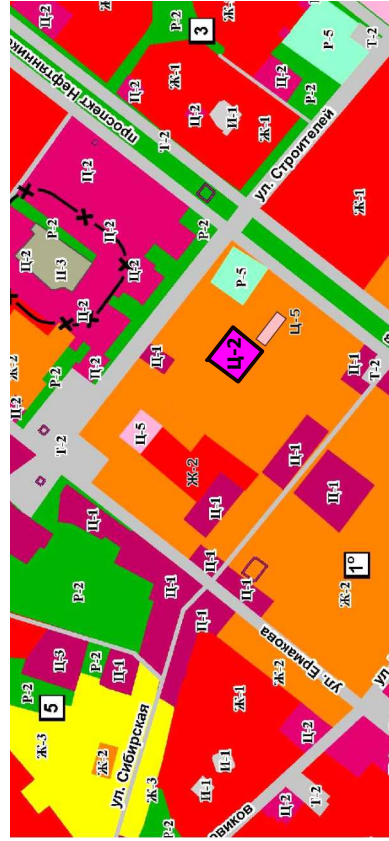
Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой, утвержденный решением Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 593

Изменение функциональных зон в границах земельного участка, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, 1-й мкр., 150

Фрагмент карты градостроительного зонирования

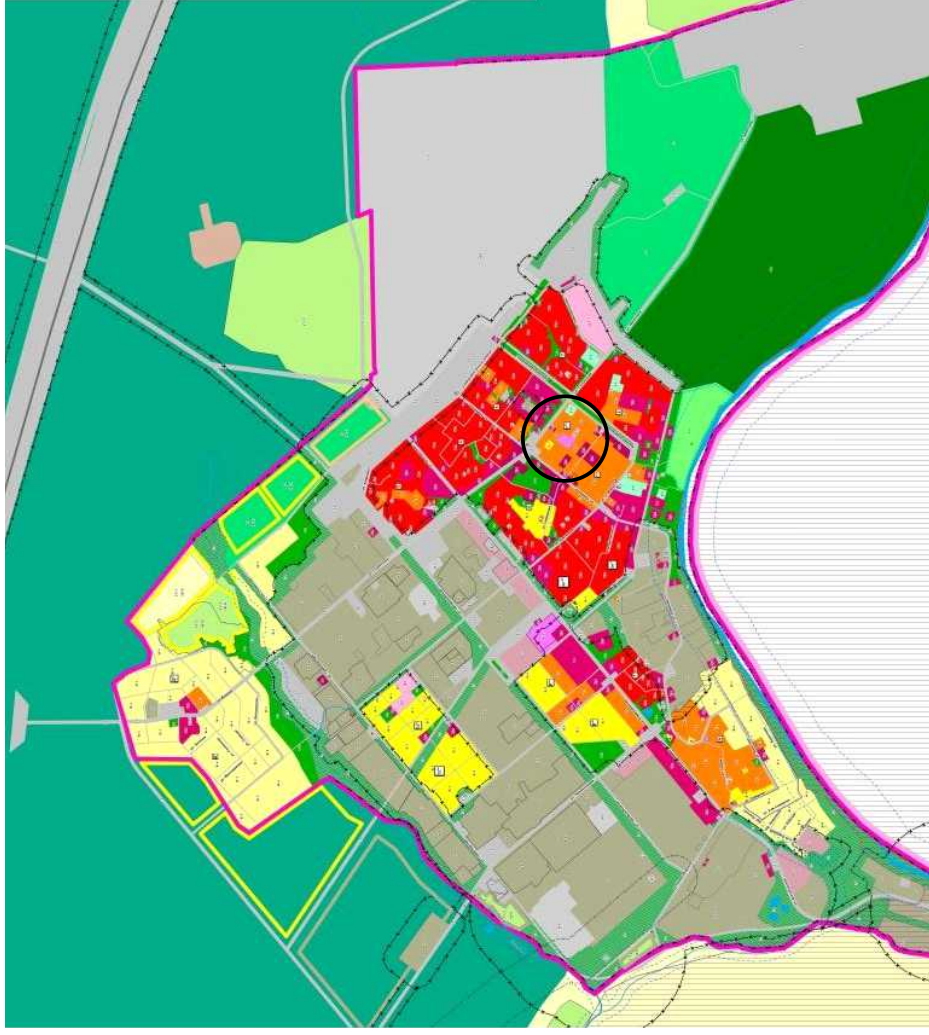


Предлагаемые изменения



Условные обозначения

- граница изменения функциональной зоны;
- зона средних специальных учебных заведений;

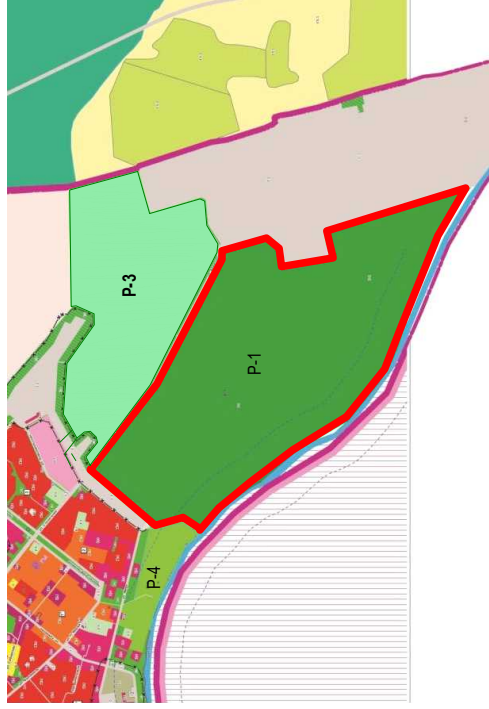


- зона административных и культурно-бытовых центров, культурных объектов;
- малоэтажная многоквартирная застройка (2-4 эт.)

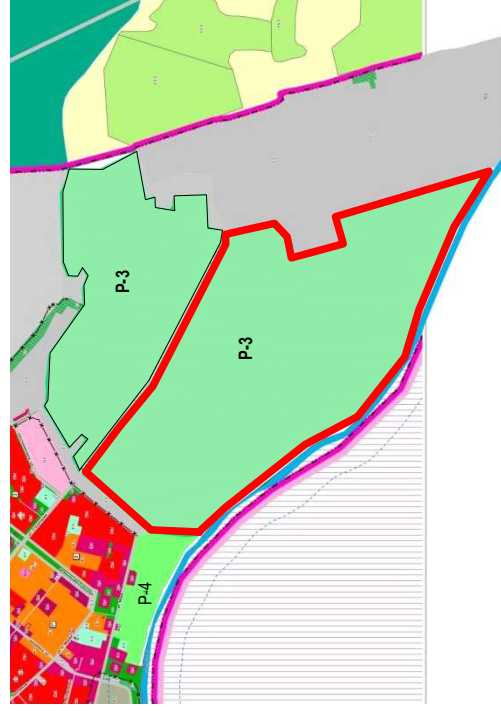
Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой, утвержденный решением Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 593

Изменение функциональных зон в границах земельного участка, расположенного по адресному ориентиру:
Российская Федерация, Томская область, Городской округ Стрежевой, г. Стрежевой, в районе аэропорта

Фрагмент схемы планируемых границ функциональных зон



Предлагаемая редакция



Карта градостроительного зонирования

