

**Доклад на публичные слушания
по проекту внесения изменений
в Правила землепользования и застройки городского округа
город Уфа Республики Башкортостан**

Докладывает: заместитель начальника Главархитектуры
Администрации ГО г.Уфа РБ Г.А. Чиглинцева

Дата проведения: 08 июня 2017 года, 15.00

Уважаемый Ильдар Фанисович!
Уважаемые члены Комиссии!
Уважаемые участники публичных слушаний!

В соответствии с действующим законодательством, на основании постановления главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 3 ноября 2016 года № 1684 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 августа 2008 года № 7/4» Комиссией по Правилам землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан была организована и выполнена работа по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.

На основании постановления Главы городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 4 апреля 2017 года № 2 «О публичных слушаниях по вопросу о внесении изменения в Правила землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан», сегодня, 8 июня 2017 года, проводятся публичные слушания.

В период с 7 апреля по 7 июня 2017 года заинтересованные лица могли ознакомиться с предлагаемыми изменения в районных Администрациях, в Главархитектуре, на сайте Главархитектуры, а также в срок до 5 июня направить письменные предложения в Комиссию по Правилам землепользования и застройки.

Согласно Градостроительному кодексу РФ Правилами землепользования и застройки устанавливаются основные положения о регулировании землепользования и застройки на территории городского округа город Уфа.

Правила состоят из трех частей:

- первая часть – порядок применения и внесения изменений в действующие Правила;
- вторая часть – градостроительные регламенты;
- третья часть – карты градостроительного зонирования.

На сегодняшних публичных слушаниях мы рассматриваем внесение изменений в каждую из частей Правил.

Первая часть. Порядок применения и внесения изменений в действующие Правила

В связи с внесением изменений в Градостроительный кодекс, Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. N540 (ред.от 30.09.2015г.)"Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", даются уточнения формулировок с целью приведения Правил в соответствие с действующими нормами.

В первой части Правил внесены следующие изменения:

- в Главе 1. Общие положения по применению Правил:

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Статья 2. Цели, назначение и состав Правил

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского округа, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории, утверждаемой органом местного самоуправления

Глава 1 дополнена статьей 11.1 Комплексное и устойчивое развитие территории.

- в Главе 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки:

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

- в Главе 4. Общие положения о планировке территорий:

Статья 11. Планировка территории, как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

- исключена Глава 5. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков, и соответственно, Статьи 13-22;

- в Главе 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Статья 23. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Статья 24. Особенности предоставления земельных участков

Более подробно позвольте остановиться на введении новой статьи **11.1 Комплексное и устойчивое развитие территории**, включающая основные положения по данному вопросу, а также перечень территорий городского округа город Уфа для комплексного и устойчивого развития.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории осуществляется деятельность по её комплексному и устойчивому развитию.

Комплексное и устойчивое развитие территории осуществляется посредством реализации решений утверждённой документации по планировке территории, подготовленной для обоснования размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначений; необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Деятельность по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных объектов также является одной из основных для комплексного и устойчивого развития территорий.

Границы для комплексного и устойчивого развития территории устанавливаются территории по границам территориальных зон, где предусматривается осуществление такой деятельности. *(Территории, определенные под КУРТ я представляю при освещении изменений третьей части Правил)*

Вторая часть. Градостроительные регламенты

В проекте Правил в пределах городского округа город Уфа установлены следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, коммерческо-производственные, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного, рекреационного, специального назначений. Каждая из них имеет соответствующий код и единый градостроительный регламент использования, т.е. правовой режим земельных участков, равно как для всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Даются уточнения формулировок видов использования с целью приведения Правил в соответствие с действующими нормами.

Кроме того, вносятся изменения в таблицу 1 видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также таблицу 2 предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: уточняются такие параметры как:

- минимальная площадь земельных участков,
- минимальные отступы от границ земельных участков,
- максимальное количество этажей и максимальный процент застройки.

Исключается параметр - минимальный коэффициент озеленения.

Также даются следующие уточнения в отношении таблицы предельных параметров:

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе, инженерно-технических объектов, сооружений, не указанных в

таблице, не подлежат установлению и определяются в соответствии с техническими регламентами.

2. Максимальное количество надземных этажей на территории многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами обосновывается результатами инженерных изысканий, техническими регламентами и/или документацией по планировке территории.

3. Размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

Указанные предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат применению со дня вступления в законную силу настоящего решения.

С целью исполнения Федерального закона от 28.12.2013 № 406-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» из перечня особо охраняемых природных территории ГО исключается санаторий «Зеленая роща».

Вносятся уточнения и дополнения в таблицу № 5. Перечень озеленённых территорий общего пользования (садов, парков, лесопарков, скверов), расположенных на территории ГО г.Уфа РБ в составе Статьи 53. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса городского округа.

Согласно предлагаемым изменениям на территории ГО размещение озелененных территорий предполагается на 2 840 га, из которых:

- в Демском районе - 160 га (4 озелененных территории)
- в Калининском районе – 566 га (16 озелененных территорий)
- в Кировском районе – 578 га (21 озелененных территории)
- в Ленинском районе – 521 га (12 озелененных территории)
- в Октябрьском районе – 600 га (14 озелененных территории)
- в Орджоникидзевском районе – 181 га (11 озелененных территории)
- в Советском районе – 234 га (17 озелененных территорий).

Исключается перечень стационарных техногенных источников, расположенных на территории ГО г.Уфа.

Дополняется таблицей № 7 «Перечень кладбищ, расположенных на территории городского округа, формирующих границы санитарно-защитной зоны».

В связи с внесением изменений в действующее законодательство в части установления охранных зон для объектов культурного наследия часть 2 Правил дополняется **Статьей 60.1. Защитные зоны объектов культурного наследия следующего содержания:**

1. Защитные зоны объектов культурного наследия – территории, которые прилегают к включённым в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населённого пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населённого пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля.

3. В случае отсутствия утверждённых границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населённого пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удалённых элементов ансамбля, включая парковую территорию.

4. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в установленном законом порядке проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

5. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные законом требования и ограничения».

Третья часть. Карты градостроительного зонирования

Часть 3 дополняется главой 20 следующего содержания:

«Глава 20. Карта границ зон, предназначенных для комплексного и устойчивого развития территории

Статья 78. Карта границ зон, предназначенных для комплексного и устойчивого развития территории

Карта границ зон, установленных в целях комплексного и устойчивого развития территории представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте комплексного и устойчивого развития территории установлены территории,

в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. В соответствии с действующим законодательством, границы таких территорий установлены по границам территориальных зон.

Статья 79. Перечень зон, предназначенных для комплексного и устойчивого развития территории

1. На карте зон, предназначенной для комплексного и устойчивого развития территории «Уфа. Схема границ зон, предназначенных для комплексного и устойчивого развития территории», входящей в состав карты градостроительного зонирования городского округа, отображены границы зон, установленные в соответствии с требованиями пункта 3 статьи 46.10. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На картах зон, предназначенных для комплексного и устойчивого развития территории также отображены территориальные зоны и элементы планировочной структуры, расположенные на территории городского округа.»;

Вносятся изменения в графическую часть Правил, а именно:

1. В карту территориальных зон (приложение 1) с учетом утвержденной документации по планировке территории ГО г.Уфа:

- Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Менделеева, Сагита Агиша и территорией Ботанического сада в Советском районе ГО г.Уфа РБ (заказчик - Потребительский кооператив по содействию в проектировании и строительстве недвижимости «УГНГУ»);

- Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицей Пугачева, р.Белой и р.Уфа в Кировском районе ГО г.Уфа РБ (заказчик - МУП Служба заказчика и технадзора г. Уфы);

- Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пер.Запорожским, ул.Ахметова, планируемой улицей южнее дома 225 по ул.Ахметова, планируемой улицей западнее ул.Пожарского в Ленинском районе ГО г.Уфа РБ (заказчик - ООО УАМ-СТС);

- Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Дагестанской, Рашита Нигмати, Ясных зорь в Демском районе ГО г.Уфа РБ (заказчик - МУП Служба заказчика и технадзора г. Уфы).

В карту вносятся изменения с учетом предложений заинтересованных лиц, по результатам рассмотрения которых Комиссией по Правилам землепользования и застройки направлены положительные рекомендации главе Администрации ГО г.Уфа РБ.

2. В схему границ зон с особыми условиями использования территорий по градостроительным требованиям. Зоны особого контроля градостроительной деятельности (Приложение 2);

3. В схему границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим требованиям. Зоны территорий зеленых насаждений, в том числе зеленых насаждений общего пользования (сады,

парки, лесопарки, скверы). Зоны естественных ландшафтов (Приложение 5). На указанной карте отображена информация по озелененным территориям, перечень которых изложен в таблице № 5, а также пойменные территории, зоны крутых склонов и оврагов;

4. В схему границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям. Санитарно-защитные зоны. (Приложение 6) Ранее данная карта имела гриф «ДСП» и была закрыта для публичного доступа;

5. Графическая часть Правил дополняется приложением № 7 «Схема границ зон, предназначенных для комплексного и устойчивого развития территории».

Территории, предлагаемые для комплексного и устойчивого развития, установлены основываясь на определении, данном в статье 11.1. настоящих Правил:

1. Территория, ограниченная улицами Бакалинская, Менделеева, Большая Московская, Сун-Ят-Сена, Айская, зданиями по улице Айская, 16 и Караидельская, 27, улицей Караидельская и продолжением улицы Степана Злобина в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ориентировочной площадью 53,1 га

2. Территория, ограниченная улицей Кирова, проспектом Салавата Юлаева, улицей Айская в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ориентировочной площадью 26 га

3. Территория, ограниченная проспектом Салавата Юлаева, улицами Сагита Агиша, Степана Злобина и Минигали Губайдуллина в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ориентировочной площадью 60 га

4. Территория, ограниченная улицей Малая Шелководная, проспектом Салавата Юлаева, улицами Бессонова и Казанская в Октябрьском и Советском районах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ориентировочной площадью 28,5 га

5. Территория, ограниченная улицей Нижняя Делегатская, территорией зеленых насаждений, проектной улицей, продолжением улицы Братьев Кадомцевых, улицами Рихарда Зорге и им. города Галле в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ориентировочной площадью 44,6 га

6. Территория, ограниченная улицами Сипайловская, Самаркандская, Косогорная, проектной улицей, улицами Маршала Жукова и Озерная в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ориентировочной площадью 86,3 га.

Уважаемые участники публичных слушаний!

Принятие вышеуказанных изменений позволит вести градостроительную деятельность на территории городского округа в соответствии действующим законодательством.

Прошу Вас поддержать предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 августа 2008 года № 7/4.

Спасибо за внимание!

Перечень документации по планировке территории ГО г.Уфа РБ,
утвержденной за период с января 2016 по май 2017 года,
с предложениями по корректировке границ территориальных зон

№ п/п	Наименование проектов	Постановление об утверждении	
		Номер	Дата
1	Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Менделеева, Сагита Агиша и территорией Ботанического сада в Советском районе ГО г.Уфа РБ	923	15.06.2016г.
2	Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицей Пугачева, р.Белой и р.Уфа в Кировском районе ГО г.Уфа РБ	195	21.02.2017г.
3	Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пер.Запорожским, ул.Ахметова, планируемой улицей южнее дома 225 по ул.Ахметова, планируемой улицей западнее ул.Пожарского в Ленинском районе ГО г.Уфа РБ	251	09.03.2017г.
4	Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Дагестанской, Рашита Нигмати, Ясных зорь в Демском районе ГО г.Уфа РБ		