

ПРОТОКОЛ

заседания комиссии по землепользованию и застройке по вопросу рассмотрения проекта предложения о внесении изменения в решение Сарапульской городской Думы № 3-174 от 22.12.2011г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Сарапула»

11-00

21 марта 2016г.

Комиссия в составе:

1. Председатель комиссии – Заместитель Главы Администрации города Сарапула по строительству и ЖКХ – А.М. Зуев;
 2. Заместитель председателя комиссии – Первый Заместитель Главы Администрации города Сарапула – М.Г. Кудиров
 3. Начальник управления архитектуры и градостроительства – главный архитектор Администрации города Сарапула – Е.М. Лагунова;
 4. Главный специалист-эксперт отдела по управлению земельными ресурсами Управления имущественных отношений г. Сарапула – Д.В. Быков;
 5. Заместитель директора МУ «Управление благоустройства» - Е.В. Елизарьева
 6. Депутат Сарапульской городской Думы – Фаррахов И.И.
- Секретарь комиссии – начальник отдела градостроительства управления архитектуры и градостроительства Администрации города Сарапула – О.А. Васкевич

Повестка заседания:

1. Рассмотрение проекта внесения изменений в действующие Правила землепользования и застройки города Сарапула (далее Правила) с целью приведения их в соответствие действующему законодательству (письмо Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики УР от 05.02.2016г. № 04/0500);
2. Рассмотрение заявления направленного в инициативном порядке – индивидуальным предпринимателем А.В. Сизым.

Слушали Лагунову Е.М.:

Проект внесения изменений (прилагается) подготовлен с целью приведения действующих Правил требованиям законодательства. Так, в нем исключаются статьи и главы, которые регулируются действующим законодательством и нормативно-правовыми актами. Вносятся изменения и дополнения в предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Представленный на обсуждение проект внесения изменений в Правила включает в себя предложение ИП Сизого А.В.

Заявитель предлагает внести дополнения в градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон ЖД1 «Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки повышенной этажности (5 и выше этажей)» и Д1 «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» дополнив их условно разрешенным видом использования «станция технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 5), авторемонтные предприятия». Предлагаемое внесение изменений не противоречит действующему законодательству и не нарушит права третьих лиц, так как градостроительные регламенты добавляются условно разрешенными видами использования, разрешение на который выдается только по итогам проведения публичных слушаний. Обращаю внимание на то, что в проекте мы предлагаем добавить: «при условии соблюдения санитарно-защитной зоны».

При рассмотрении проекта внесения изменений в Правила Комиссия решила внести изменения в п. 25, 28 проекта, а так же внести соответствующие изменения в ст. 1-4 Правил, в связи с чем, внести соответствующие изменения в представленный проект.

Предложено: откорректировать представленный проект с учетом замечаний и предложений, поступивших в ходе обсуждения и рекомендовать поддержать предложение управления архитектуры и градостроительства Администрации города Сарапула и ИП Сизого А.В.

«ЗА» - 6 чел.

«Против» - 0 чел.

«Воздержались» - 0 чел.

Решили: рекомендовать поддержать предложение управления архитектуры и градостроительства Администрации города Сарапула, ИП Сизого А.В. о внесении изменений в действующие Правила землепользования и застройки города Сарапула, согласно откорректированному проекту (прилагается).

Председатель комиссии – Заместитель
Главы Администрации города Сарапула
по строительству и ЖКХ



А.М. Зуев

Секретарь комиссии – начальник отдела
градостроительства управления архитектуры
и градостроительства Администрации города Сарапула



О.А. Васкевич



ПРОЕКТ

внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сарапула откорректированный с учетом замечаний и предложений Комиссии по землепользованию и застройке

1. Внести изменения в абз. 6 ст. 1 и далее по тексту : вместо слов «51-1-51-6» читать «31-1-31-6»
2. Внести изменения в пп. 1 п. 2 ст. 3 вместо слов «(глава 13)» читать «(глава 10)»
3. Внести изменения в пп. 2 п. 2 ст. 3 вместо слов «(глава 14)» читать «(глава 11)»
4. Внести изменения в пп. 1 п. 2 ст. 3 вместо слов «(глава 13)» читать: «(глава 10)», вместо «(статья 48)» читать: «(статья 28)», вместо «(статья 49)» читать: «(статья 29)»
5. В п.3 ст. 3 внести изменения: вместо слов «статьей 48-49» читать «статьей 28-29», вместо слов: «главой 15» и далее по тексту читать «главой 12», вместо слов «статьей 52 настоящих Правил» читать «статьей 32 настоящих Правил»
6. Внести изменения в пп. 1 п. 6 ст. 3 вместо слов: «В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном ст. 37 настоящих Правил» читать: «В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном ст. 51 Градостроительного кодекса РФ»
7. Исключить п. 3 ст. 5
8. Исключить ст. 9
9. Статью 10,11 соответственно считать ст. 9,10
10. В абзац 1 п. 3 ст. 10 внести изменения: вместо слов «принимаются Постановлением Администрации города Сарапула» читать «в соответствии с действующим законодательством»
11. Исключить ст. 12
12. Статью 13, 14 соответственно считать ст. 11, 12
13. В абзац 3 п. 7 ст. 11 внести изменения: вместо слов «в порядке, который устанавливается Постановлением Администрации города Сарапула» читать «в соответствии с действующим законодательством».
14. Исключить ст. 15-25.
15. Главу 7,8 считать соответственно главой 6,7
16. Статью 26, 27,28,29,30,31,32,33,34 считать соответственно ст.13,14,15,16,17,18,19,20,21
17. В п. 5 ст. 14 внести изменения вместо: «статьей 28-31 настоящих Правил» читать «статьей 15-18 настоящих Правил»
18. В пп. 3 п.6 ст. 14 исключить слова «-вопросы, определенные пунктом 8 статьи 28, пунктом 9 статьи 29, пунктом 14 статьи 30»
19. Исключить главу 9 (статьи 35,36,37,38,39).
20. Главу 10, 11 считать соответственно главой 8,9, статью 40,41, 42,43, 44 считать статьей 22,23, 24,25,26.
21. Исключить абз. 3,4,5 п. 1 ст. 26 , абзац 1 п. 2 ст. 26 .
22. Абзац 2 п. 2 ст. 26 считать абзацем 3 п. 1 ст. 26
23. Внести изменения в абзац 3 п. 1 ст. 26 вместо слов: «статьей 52-53 настоящих Правил» читать «статьей 32-33 настоящих Правил»
24. Исключить главу 12 (ст. 45,46)
25. Главу 13,14,15,16,17 считать соответственно главой 10,11,12,13,14 статью 47,48,49,50 считать соответственно статьей 27,28,29,30
26. В абзаце 1 ст. 27 исключить слова: « (глава 13) и (глава 15)»
27. В абзаце 1 ст. 29 вместо слов «статье 53 настоящих Правил» читать « в статье 33 настоящих Правил»
28. В пп. 2 п. 3 ст. 30 исключить слова: « (статья 47)»
29. Исключить пп.3 п. 3 ст. 30 Правил;

30. Подпункты 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 соответственно считать пп. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

31. Пп. 5 п. 3 ст. 30 изложить в новой редакции:

«Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства представлены в настоящей таблице:

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

Код зоны	Предельные параметры земельных участков				Объекты кап. строительства		
	Площадь земельного участка (га)			Минимальная ширина участка по уличному фронту (м)	Максимальный коэффициент застройки (%)	Предельная этажность	
	Мин.	Макс	Норма делимости ¹			Мин.	Макс
Ж1							
Для жилой застройки	0.20	0.50	0.20	33	35	6	9
	На 1 ж\д	На 1 ж/дом					
Для общественно деловой и вспомогательных объектов	0.03	1.00	0.30	15	80	1	9
Ж2							
Для жилой застройки	0.20	0.30	0.20	33	35	4	5
	на 1 ж\д	на 1 ж\д					
Для общественно деловой и вспомогательных объектов	0.03	1.00	0.30	15	80	1	5
Ж3	0,06	0.3	0,1	33	35	2	3
Ж4							
для индивидуальных жилых домов	0,04	0,15	0,06	15	50	1	3
для блокированных жилых домов ²	0,03	0,05	0,03	15	30	1	3
Ж5³							

Для многоквартирных жилых домов	0,20	0,30	0,20	33	35	1	5
Для общественных деловой и вспомогательных объектов	0.03	1.00	0.30	15	80	1	5
Д1	0.03	1.00	0.06	15	50	2	9
Д2	0.08	2.00	0.08	20	50	1	5
Д3	0.03	6.00	0.3	20	50	1	5
Д4	0.05	3.0	0.50	50	80	1	5
ЖД1							
Для жилой застройки	0.20	0.50	0.20	24	35	3	9
	на 1 ж/д	на 1 ж/д					
Общественно деловая застройка	0.05	3.00	0.05	15	20	1	5
ЖД2							
Для жилой застройки ³	0,1	0,3	0,1	20	50	1	5
Общественно деловая застройка	0.05	3.00	0.05	15	20	1	5
ИЖД	0,04	0,15	0,06	15	35	1	3
П1	0.2	15.00	0.2	20	50	1	5
П2	0.03	2.00	0.05	15	60	1	
П3	0.01	3.00	0.20	10	50	1	3
ПД	0.02	2.00	0.02	15	60	1	5
Р1	0.01	2.5	0.01	10	10	1	3
Р2	0.05	3.00	0.05	10	5	1	3
С1	0,04	0,15	2.00	15	30	1	3
С2	0,04	0,15	2.00	15	30	1	3
К1	1.00	2.60	1.00	30	50	1	4

¹ Неделимый земельный участок – земельный участок, предоставленный для эксплуатации и обслуживания одного объекта недвижимости. Неделимым также является такой земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков, меньше нормы делимости.

² Предельные параметры установлены для одной блок-секции с учетом площади застройки. Максимальное количество блок-секций не должно превышать десяти.

³ Предельные параметры для блокированных жилых домов и индивидуальных жилых домов устанавливаются как для зоны Ж4.

32. Подпункт 10 п. 3 ст. 30 изложить в новой редакции: «Минимальный отступ от границы земельного участка до границ смежного земельного участка составляет 3.5 м. для всех территориальных зон (кроме территориальной зоны Ж4). В случае, если земельный участок граничит с землями неразграниченной государственной собственности минимальный отступ так же составляет 3.5 м.».

33. Ст. 51-1, 51-2, 51-3, 51-4, 51-5, 51-6, 52, 53, 54 считать соответственно ст. 31-1, 31-2, 31-3, 31-4, 31-5, 31-6, 32, 33, 34.

34. В статью 31-1 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальной зоны: «Ж4. Зона малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей)» внести дополнения:

1. дополнить основные виды разрешенного использования недвижимости таким видом, как «блокированные жилые дома до 3-х этажей».

35. В статью 31-1 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальной зоны: «Ж5. Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными и многоквартирными жилыми домами» внести изменения: исключить слова: «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Параметры застройки определяются в составе проектной документации. Предельные параметры устанавливаются как для зон Ж-1, Ж-4».

36. В статью 31-2 «Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон: «Д1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» и ЖД1 «Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки (5 и выше этажей)» внести дополнения: условно разрешенные виды разрешенного использования недвижимости дополнить таким видом, как «станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 5), авторемонтные предприятия (при условии соблюдения санитарно-защитной зоны)».

37. В статью 31-2 «Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальной зоны «ИЖД «Зона жилой и общественно-деловой застройки малой этажности (1-2 этажа) исторического типа («городских особняков)»» внести изменения: в названии территориальной зоны и абзаце 1 градостроительных регламентов вместо слов: «(1-2 этажа)» читать: «(1-3 этажа)».

38. Исключить из ст. 31-5 «Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования» территориальную зону С3 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения».

39. Внести изменения в градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон: Ж1, Ж2, Ж3, Ж5, Д2, ЖД1, ЖД2, П1, П2, П3, ПД, Р1, С2 исключив условно разрешенный вид использования - «киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения».
40. Внести изменения в градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон: Д3, Д4 исключив вспомогательный вид разрешенного использования - «киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения».
41. Внести изменения в ст. 34 в раздел «ТОП-1. Территории общего пользования – парки, набережные» исключив такое назначение территорий, как: «киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания» и в раздел «ТОП-2. Территории общего пользования – кладбища» исключив такое назначение территорий, как: «киоски, временные павильоны розничной торговли».

ПРОЕКТ

внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сарапула

1. Исключить п. 3 ст. 5
2. Исключить ст. 9
3. Статью 10,11 соответственно считать ст. 9,10
4. В абзац 1 п. 3 ст. 10 внести изменения: вместо слов «принимаются Постановлением Администрации города Сарапула» читать «в соответствии с действующим законодательством»
5. Исключить ст. 12
6. Статью 13, 14 соответственно считать ст. 11, 12
7. В абзац 3 п. 7 ст. 11 внести изменения: вместо слов «в порядке, который устанавливается Постановлением Администрации города Сарапула» читать «в соответствии с действующим законодательством».
8. Исключить ст. 15-25.
9. Главу 7,8 считать соответственно главой 6,7
10. Статью 26, 27,28,29,30,31,32,33,34 считать соответственно ст.13,14,15,16,17,18,19,20,21
11. В п. 5 ст. 14 внести изменения вместо: «статьей 28-31 настоящих Правил» читать «статьей 15-18 настоящих Правил»
12. В пп. 3 п.6 ст. 14 исключить слова «-вопросы, определенные пунктом 8 статьи 28, пунктом 9 статьи 29, пунктом 14 статьи 30»
13. Исключить главу 9 (статьи 35,36,37,38,39).
14. Главу 10, 11 считать соответственно главой 8,9, статью 40,41, 42,43, 44 считать статьей 22,23, 24,25,26.
15. Исключить абз. 3,4,5 п. 1 ст. 26 , абзац 1 п. 2 ст. 26 .
16. Абзац 2 п. 2 ст. 26 считать абзацем 3 п. 1 ст. 26
17. Внести изменения в абзац 3 п. 1 ст. 26 вместо слов: «статьей 52-53 настоящих Правил» читать «статьей 32-33 настоящих Правил»
18. Исключить главу 12 (ст. 45,46)
19. Главу 13,14,15,16,17 считать соответственно главой 10,11,12,13,14 статью 47,48,49,50 считать соответственно статьей 27,28,29,30
20. В абзаце 1 ст. 27 исключить слова: « (глава 13) и (глава 15)»
21. В абзаце 1 ст. 29 вместо слов «статье 53 настоящих Правил» читать « в статье 33 настоящих Правил»
22. В пп. 2 п. 3 ст. 30 исключить слова: « (статья 47)»
23. Исключить пп.3 п. 3 ст. 30 Правил;
24. Подпункты 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 соответственно считать пп. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12
25. Пп. 5 п. 3 ст. 30 изложить в новой редакции:
«Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства представлены в настоящей таблице:

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

Код зоны	Предельные параметры земельных участков						Объекты кап. строительства	
	Площадь земельного участка (га)			Минимальная ширина участка по уличному фронту (м)	Максимальный коэффициент застройки (%)	Предельная этажность		
	Мин.	Макс	Норма делимости ¹			Мин.	Макс	
Ж1								
Для жилой застройки	0.20	0.30	0.20	33	35	6	9	
	На 1 ж\д	На 1 ж/дом						
Для общественно деловой и вспомогательных объектов	0.03	1.00	0.30	15	80	1	9	
Ж2								
Для жилой застройки	0.20	0.30	0.20	33	35	4	5	
	на 1 ж\д	на 1 ж\д						
Для общественно деловой и вспомогательных объектов	0.03	1.00	0.30	15	80	1	5	
Ж3	0,06	0.3	0,1	33	35	2	3	
Ж4								
для индивидуальных жилых домов	0,04	0,15	0,06	15	50	1	3	
для блокированных жилых домов ²	0,03	0,05	0,03	15	30	1	3	
Ж5³								
Для многоквартирных жилых домов	0,20	0,30	0,02	33	35	1	5	

Для общественн о деловой и вспомогател ьных объектов	0.03	1.00	0.30	15	80	1	5
Д1	0.03	1.00	0.06	15-50	50	2	9
Д2	0.08	2.00	0.08	20	50	1	5
Д3	0.03	6.00	0.3	20	50	1	5
Д4	0.50	3.0	0.50	50	80	1	5
ЖД1							
Для жилой застройки	0.20	0.30	0.20	24	35	3	9
	на 1 ж/д	на 1 ж/д					
Общественн о деловая застройка	0.05	3.00	0.05	15	20	1	5
ЖД2							
Для жилой застройки ¹	0,1	0,3	0,1	20	50	1	5
Общественн о деловая застройка	0.05	3.00	0.05	15	20	1	5
ИЖД	0,04	0,15	0,06	15	35	1	3
П1	0.2	55.00	0.2	20	50	1	5
П2	0.03	2.00	0.05	15	60	1	
П3	0.006	3.00	0.20	10	50	1	3
ПД	0.02	2.00	0.02	15	60	1	5
Р1	0.01	2.5	0.01	10	10	1	3
Р2	0.05	3.00	0.05	10	5	1	3
С1	0,04	0,15	2.00	15	30	1	3
С2	0,04	0,15	2.00	15	30	1	3
К1	1.00	2.60	1.00	30	50	1	4

¹ Неделимый земельный участок – земельный участок, предоставленный для эксплуатации и обслуживания одного объекта недвижимости. Неделимым также является такой земельный

участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков, меньше нормы делимости.

² Предельные параметры установлены для одной блок-секции с учетом площади застройки. Максимальное количество блок-секций не должно превышать десяти.

³ Предельные параметры для блокированных жилых домов и индивидуальных жилых домов устанавливаются как для зоны Ж4.

26. Подпункт 10 п. 3 ст. 30 изложить в новой редакции: «Минимальный отступ от границы земельного участка до границ смежного земельного участка составляет 3,5 м. для всех территориальных зон (кроме территориальной зоны Ж4). В случае, если земельный участок граничит с землями неразграниченной государственной собственности минимальный отступ так же составляет 3,5 м.».
27. Ст. 51-1, 51-2, 51-3, 51-4, 51-5, 51-6, 52, 53, 54 считать соответственно ст. 31-1, 31-2, 31-3, 31-4, 31-5, 31-6, 32, 33, 34.
28. В статью 31-1 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальной зоны: «Ж4. Зона малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей)» внести дополнения:
1. дополнить основные виды разрешенного использования недвижимости таким видом, как «блокированные жилые дома до 3-х этажей».
 2. Дополнить п. 7: «Высота заборов по уличному фронту не должна превышать 2,5 м. между смежными землевладениями – 2 м.
29. В статью 31-1 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальной зоны: «Ж5. Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными и многоквартирными жилыми домами» внести изменения: исключить слова: «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Параметры застройки определяются в составе проектной документации. Предельные параметры устанавливаются как для зон Ж-1, Ж-4».
30. В статью 31-2 «Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон: «Д1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» и ЖД1 «Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки (5 и выше этажей)» внести дополнения: условно разрешенные виды разрешенного использования недвижимости дополнить таким видом, как «станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 5), авторемонтные предприятия (при условии соблюдения санитарно-защитной зоны)».
31. В статью 31-2 «Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны» в градостроительные регламенты, установленные для территориальной зоны «ИЖД «Зона жилой и общественно-деловой застройки малой этажности (1-2 этажа) исторического типа («городских особняков»)» внести изменения: в названии территориальной зоны и абзаце 1 градостроительных регламентов вместо слов: «(1-2 этажа)» читать: «(1-3 этажа)».
32. Исключить из ст. 31-5 «Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования» территориальную зону С3 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения».

33. Внести изменения в градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон: Ж1, Ж2, Ж3, Ж5, Д2, ЖД1, ЖД2, П1, П2, П3, ПД, Р1, С2 исключив условно разрешенный вид использования - «киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения».
34. Внести изменения в градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон: Д3, Д4 исключив вспомогательный вид разрешенного использования - «киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения».
35. Внести изменения в ст. 34 в раздел «ТОП-1. Территории общего пользования – парки, набережные» исключив такое назначение территорий, как: «киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания» и в раздел «ТОП-2. Территории общего пользования – кладбища» исключив такое назначение территорий, как: «киоски, временные павильоны розничной торговли».