

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения городской Думы Краснодара
«О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007
№ 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки
на территории муниципального образования город Краснодар»

Проект решения городской Думы Краснодара «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее - проект решения) подготовлен и вносится с целью приведения Правил в соответствие с действующим законодательством.

1. В соответствии с изменениями, внесёнными в статью 38 Градостроительного кодекса РФ, для каждой территориальной зоны Правил должны быть установлены четыре обязательных предельных параметра:

- 1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков;
- 3) предельное количество этажей или предельная высота объектов;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

В случае если в градостроительном регламенте применительно к определённой территориальной зоне не устанавливаются предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные размеры и параметры не подлежат установлению.

Ранее вышеуказанные параметры не были обязательными для каждой территориальной зоны, поэтому в действующих Правилах они установлены не в полном объёме.

В проекте решения все территориальные зоны (жилые, общественно-деловые, производственные, коммунально-складские, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования и т.д.) дополнены необходимыми параметрами (за исключением зон рекреационного назначения и территории в границах исторического поселения города Краснодара, для которых указано, что предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства в них не подлежат установлению).

Предельные размеры и предельные параметры установлены с учётом соблюдения следующих условий:

1) предельные размеры земельных участков установлены с учётом возможности образования земельных участков для объектов, разрешённых для размещения в соответствующих территориальных зонах;

2) минимальные отступы от границ смежных участков установлены с учётом минимальных противопожарных разрывов между объектами капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках;

3) предельное количество этажей установлено с учётом допустимой максимальной этажности зданий, разрешённых для размещения в соответствующих территориальных зонах;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка установлен с учётом необходимости размещения элементов благоустройства и озеленения на каждом земельном участке и в целях недопущения 100 % застройки земельных участков.

2. В проекте решения наименования видов разрешённого использования земельных участков для каждой территориальной зоны установлены в соответствии с требованиями статьи 35 Градостроительного кодекса РФ и изложены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

3. В соответствии с установленным порядком, с 19.06.2017 по 14.08.2017 по проекту решения проводились публичные слушания во всех внутригородских округах города Краснодара (4) и во всех сельских населённых пунктах (29).

На публичных слушаниях поступило 53 предложения, из которых комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодаре одобрено – 12, отклонено – 33 (не соответствуют законодательству или нарушают права заинтересованных лиц), принято к сведению – 8 (не относятся к предмету публичных слушаний).

Проект решения доработан с учётом замечаний и предложений, одобренных комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар.

4. Со дня издания последней редакции Правил в Градостроительный кодекс Российской Федерации вносились изменения в части терминологии, порядка и условий подготовки отдельных видов градостроительной документации, совершенствования порядка установления и использования приаэродромных территорий, а также территорий исторических поселений.

Указанные изменения вступили в силу, в связи с чем текст части I Правил приведён в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Директор департамента
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования город Краснодар



М.Л. Фролов