

УДК 711.1

АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА

ANALYSIS OF CHANGES MADE TO THE RULES OF LAND USE AND DEVELOPMENT ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF KRASNODAR

Серебрякова Валерия Олеговна

студент,
Кубанский государственный
технологический университет
14-am-zk1@mail.ru

Грибкова Ирина Сергеевна

старший преподаватель
кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
i.s.gribkova@mail.ru

Осенняя Анна Витальевна

кандидат технических наук,
зав. кафедрой кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
avosen@mail.ru

Коломыцев Арсений Александрович

ассистент
кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
mills@inbox.ru

Аннотация. В данной статье рассматриваются изменения в правилах землепользования и застройки на примере города Краснодара. Данные правила необходимы для создания условий развития территорий, сохранения окружающей среды, создания условий для планировки территорий, создания условий для привлечения инвестиций. В правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар были внесены изменения как в виде дополнения существующих статей, так и в виде добавления новых.

Ключевые слова: правила землепользования и застройки, градостроительный регламент, вид разрешенного использования, территориальные зоны.

Serebryakova Valeriya Olegovna

Student,
Kuban State Technological University
14-am-zk1@mail.ru

Gribkova Irina Sergeevna

Senior teacher of department
of cadastre and geoengineering,
Kuban State Technological University
i.s.gribkova@mail.ru

Osennyaya Anna Vital'yevna

Candidate of Technical Sciences,
Head of department of cadastre
and geoengineering,
Kuban State Technological University
avosen@mail.ru

Kolomytsev Arseniy Aleksandrovich

Assistent of department
of cadastre and geoengineering,
Kuban State Technological University
mills@inbox.ru

Annotation. This article discusses changes in land use and development rules using the example of the city of Krasnodar. These rules are necessary to create conditions for the development of territories, preserve the environment, create conditions for the planning of territories, create conditions for attracting investments. The rules of land use and development of the Krasnodar city municipality were amended both in the form of an addition to existing articles and in the form of adding new ones.

Keywords: land use and development rules, town planning regulations, type of permitted use, territorial zones.

Правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений [1].

Статья 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает требования к правилам землепользования и застройки. Данная статья описывает для каких целей данные правила разрабатываются, что в себя должны включать, порядок применения этих правил и внесение в них изменений, что должно быть отображено на карте градостроительного зонирования [2].

Настоящие правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар состоят из четырех частей:

1. Порядок применения правил и внесение в них изменений;
2. Градостроительные регламенты;
3. Ограничения землепользования и застройки;
4. Карта градостроительного зонирования и ограничения землепользования и застройки [3].

Остановимся на изменениях, внесенных в первую часть правил землепользования и застройки.

В ч. 1 ст. 1 п. 2 о порядке применения правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о документации по планировке территории;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

В данной части были добавлены пункты 5 и 6.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В ч. 1 ст. 2 были внесены изменения в понятия по следующим пунктам и подпунктам:

- г) элементы обустройства автомобильных дорог;
- д) объекты дорожного сервиса;
- пункт 2 стоянка автомобилей;
- пункт 3 благоустройство территории
- пункт 5 градостроительная деятельность;
- пункт 7 градостроительный регламент.

Также добавлен пункт 7.1 с определением «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов».

Внесены изменения в определения в пункте 9 «застройщик», пункте 11 «зоны с особыми условиями использования», пункте 15 «красные линии».

В ч. 1 ст. 2 добавлен пункт 15.1 с определением «коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)». Добавлен пункт 23.1 с определением «приаэродромная территория – прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полётов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории». Добавлен пункт 41.1 с определением «элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти».

Добавлена статья 12 «Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории». Данная статья включает в себя сведения о целях проведения инженерных изысканий. Также статьи 13 «Проект планировки территории» и статья 14 «Проект межевания территории» подверглись изменению, в них добавлены пункты с требованиями к содержанию самой документации и к ее графической части.

В статье 19 «Особенности организации и проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории» добавлен пункт 1.1 о том, почему могут не проводиться публичные слушания, к этим причинам относят:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с Правилами предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

Добавлена статья 24.1 «Градостроительный план земельного участка».

В статье 27 «Застройка земельных участков» добавлен пункт 1.1 «предельные значения коэффициентов плотности застройки территории» [4].

Проведя анализ изменений правил землепользования и застройки города Краснодара можно отметить то, что после последних публичных слушаний внесено достаточно много изменений как в виде дополнения существующих статей, так и в виде добавления новых. Данные изменения необходимы для создания условий развития территорий, сохранения окружающей среды, создания условий для планировки территорий, создания условий для привлечения инвестиций.

Литература:

1. Осенняя А.В., Гура Д.А., Грибкова И.С. Градостроительное законодательство методические указания к практическим занятиям, самостоятельной работе и выполнению контрольной работы для студентов всех форм обучения специальности 120303 – Городской кадастр. – Краснодар, 2006.
2. Вербицкий М.В., Грибкова И.С., Осенняя А.В., Перспективы использования экспертных систем при разработке градостроительной документации. – Краснодар, 2018.
3. Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар : Решение городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п. 6.
4. Решение городской Думы Краснодара от 28.11.2017 № 44 п. 6 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».

References:

1. Osennyaya A.V., Gura D.A., Gribkova I.S. The town-planning legislation methodical instructions to a practical training, independent work and performance of an examination for students of all forms of education of specialty 120303 – the City inventory. – Krasnodar, 2006.

2. Verbitsky M.V., Ribkova I.S., Osennyaya A.V., the Prospects of use of expert systems when developing town-planning documentation. – Krasnodar, 2018.

3. About the approval of Rules of land use and building in the territory of the municipal unit the city of Krasnodar : Decision of City Council of Krasnodar of January 30, 2007 № 19 of item 6.

4. Decision of City Council of Krasnodar of 28.11.2017 No. 44 of item 6 On modification of the decision of City Council of Krasnodar of 30.01.2007 № 19 of the item 6 «About the Approval of Rules of Land Use and Building in the territory of the Municipal Unit the City of Krasnodar».