

О внесении изменений в решение Челябинской городской Думы от 29.08.2023 № 41/23 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Челябинска»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Уставом города Челябинска

Челябинская городская Дума
Р Е Ш А Е Т:

1. Внести в решение Челябинской городской Думы от 29.08.2023 № 41/23 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Челябинска» следующее изменение:

пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Ответственность за исполнение настоящего решения возложить на начальника Управления по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска О.С. Никитину.».

2. Внести в приложение 1 «Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки города Челябинска и внесения в них изменений» к решению Челябинской городской Думы от 29.08.2023 № 41/23 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Челябинска» следующие изменения:

1) в статье 2:

подпункт 4 исключить;

подпункт 19 изложить в следующей редакции:

«19) коэффициент строительного использования – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение общей площади надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к общей площади земельного участка.

Общая площадь надземной части объекта капитального строительства определяется как сумма площадей всех этажей данного объекта, за исключением подземных.

В общую площадь надземной части объекта капитального строительства включаются площади антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей, а также переходов в другие здания.

Площадь подземно-надземного сооружения для хранения автотранспорта не выше одного надземного этажа при расчете коэффициента строительного использования не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.»;

дополнить подпунктом 19.1) следующего содержания:

«19.1) коэффициент строительного использования территориальной зоны – отношение общей площади надземной части всех объектов капитального строительства (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади территориальной зоны в границах элемента (ов) планировочной структуры с учетом границ проектирования документации по планировке территории. Устанавливается градостроительным регламентом и не подлежит превышению.

Соотношение суммы общих площадей объектов капитального строительства, выполняющих жилую функцию, и суммы общих площадей объектов обслуживания жилой застройки, включая встроенные, пристроенные, встроено-пристроенные и отдельно стоящие объекты, в смешанных территориальных зонах и зонах перспективной застройки выражается в процентах, и может быть определено в градостроительном регламенте;»;

дополнить подпунктом 31.1) следующего содержания:

«31.1) линии застройки – устанавливаемые документацией по планировке территории линии отступа от красных линий территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.»;

2) в статье 3:

в пункте 2:

- абзац первый изложить в следующей редакции:

«2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании территории города Челябинска, являются:»;

- в подпунктах 3), 7) слово «создания» заменить словом «создание»;

- в подпункте 4) слово «обеспечения» заменить словом «обеспечение»;

- подпункт 5) изложить в редакции:

«5) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с градостроительными регламентами;»;

пункт 6 дополнить подпунктом 5) следующего содержания:

«5) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.»;

пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. На Карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон.»;

дополнить пунктами 7.1 - 7.3 следующего содержания:

«7.1. На Карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

7.2. Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с Правилами на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в Правилах в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

7.3. На Карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.»;

пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9. Границы территориальных зон не могут пересекать границы муниципальных образований, населенных пунктов, земельных участков (за исключением земельного участка, границы которого могут пересекать границы территориальных зон в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом). Допускается пересечение границ территориальных зон с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий объектов культурного наследия, границами территорий исторических поселений федерального значения, границами территорий исторических поселений регионального значения, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

3) статью 22 дополнить подпунктом 9) следующего содержания:

«9) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в Правилах, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.»;

4) в статье 23:

пункт 1 дополнить подпунктами 6), 7), 8) следующего содержания:

«6) органы местного самоуправления города Челябинска в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах города Челябинска;

7) уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, оператор комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

8) высшие исполнительные органы субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления города Челябинска, оператор комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, Главой города Челябинска, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.»;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, заинтересованные во внесении изменений в Правила, обращаются в Комиссию с заявлением о внесении изменений в Правила с указанием цели внесения данных изменений, с обоснованием необходимости внесения изменений в соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»;

в пунктах 4, 5 слово «тридцати» заменить словами «двадцати пяти»;

дополнить пунктами 10-21 следующего содержания:

«10. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории города Челябинска предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), уполномоченные органы, указанные в части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации направляют Главе города Челябинска требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

11. В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Глава города Челябинска обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного требования.

12. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения Комиссии не требуются.

13. В случае внесения изменений в Правила в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

14. Внесение изменений в Правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах города Челябинска, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение публичных слушаний не требуется.

15. Проект о внесении изменений в Правила, предусматривающих приведение данных Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

16. В случае изменения описания местоположения границ территориальной зоны (территориальных зон) в связи с устранением пересечения указанных границ с границами земельных участков орган местного самоуправления города Челябинска обеспечивает в порядке, установленном пунктами 10 и 11 настоящей статьи, внесение изменений в Правила путем приведения их в соответствие со сведениями, указанными в уведомлении, направленном органом регистрации прав.

17. Глава города Челябинска после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в подпункте 2 статьи 22 Правил, обязан принять решение о внесении изменений в Правила. Предписание, указанное в подпункте 2 статьи 22 Правил, может быть обжаловано Главой города Челябинска в судебных инстанциях.

18. Со дня поступления в Администрацию города Челябинска уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, не допускается внесения изменений в Правила, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией города Челябинска в указанные органы, должностному лицу, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается, либо вступило

в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

19. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет Главе города Челябинска требование об отображении в Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

20. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия, границах населенных пунктов либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в Правила Глава города Челябинска обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не требуется.

21. Срок уточнения Правил в соответствии частью 9 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в Правила.».

3. Внести в приложение 2 «Часть 2. Градостроительные регламенты» к решению Челябинской городской Думы от 29.08.2023 № 41/23 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Челябинска» следующие изменения:

1) пункт 6 раздела «Б.3.1 Смешанная зона в зонах развития» изложить в следующей редакции:

«6. Сумма общих площадей помещений, выполняющих жилую функцию (в том числе необходимых для эксплуатации жилых помещений и относимых к общему имуществу многоквартирных домов), не может превышать 80 % от суммы общих площадей всех объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в границах элемента планировочной структуры.»;

2) пункт 6 раздела «Б.3.2 Смешанная зона в зонах стабилизации» изложить в следующей редакции:

«6. Сумма общих площадей помещений, выполняющих жилую функцию (в том числе необходимых для эксплуатации жилых помещений и относимых к общему имуществу многоквартирных домов), не может превышать 80 % от суммы общих площадей всех объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в границах элемента планировочной структуры.»;

3) пункт 4 раздела «Б.3.3 Смешанная зона реновации в зонах развития» изложить в следующей редакции:

«4. Сумма общих площадей помещений, выполняющих жилую функцию (в том числе необходимых для эксплуатации жилых помещений и относимых к общему имуществу многоквартирных домов), не может превышать 80 % от суммы общих площадей всех объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в границах элемента планировочной структуры.»;

4) пункт 4 раздела «Б.3.4 Смешанная зона реновации в зонах стабилизации» изложить в следующей редакции:

«4. Сумма общих площадей помещений, выполняющих жилую функцию (в том числе необходимых для эксплуатации жилых помещений и относимых к общему имуществу многоквартирных домов), не может превышать 80 % от суммы общих площадей всех объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в границах элемента планировочной структуры.»;

5) в разделе «Б.8 Зона перспективной высотной застройки»:

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Сумма общих площадей помещений, выполняющих жилую функцию (в том числе необходимых для эксплуатации жилых помещений и относимых к общему имуществу многоквартирных домов), не может превышать 70 % от суммы общих площадей всех объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в границах элемента планировочной структуры.»;

пункт 5 исключить.

4. Внести настоящее решение в раздел 6 «Градостроительство» нормативной правовой базы местного самоуправления города Челябинска.

5. Ответственность за исполнение настоящего решения возложить на начальника Управления по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска О.С. Никитину.

6. Контроль исполнения настоящего решения поручить постоянной комиссии городской Думы по городскому хозяйству и градостроительству (К.В. Ветхов).

7. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Челябинской городской Думы

А.В. Шмидт

Глава города Челябинска

Н.П. Котова