

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

аналитического отдела

Думы городского округа Тольятти

на проект решения Думы городского округа Тольятти
«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
городского округа Тольятти, утверждённые решением
Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059»
(Д-20 от 22.01.2021)

Администрация городского округа Тольятти (далее – администрация) в инициативном порядке направила в Думу городского округа Тольятти (далее – Дума) проект решения Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённые решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059» (далее – проект решения Думы).

Инициатором изменений является ООО «Новый уровень» (исх. №4 от 13.05.2020, вх.№1075-вх/5.1 от 14.05.2020;), которому на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101173:515 (договор аренды от 14.02.2012 №2555, дата регистрации 26.09.2013, №63-63-09/127/2012-682, действует с 26.09.2013 сроком на 90 месяцев (7,5 лет), т.е. до 26.03.2021), предоставленный для строительства административных зданий, гостиницы, туристического центра и здания многофункционального назначения.

Данным проектом предлагается расширить перечень зон рекреационного назначения территориальной зоной **Р-1Б (зона общественного назначения)** с установлением градостроительных регламентов, согласно которым к основным видам разрешенного использования отнесены (в скобках указано наименование видов разрешенного использования объектов капитального строительства):

- Объекты культурно-досуговой деятельности (размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев);

- Выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий);

29.01.21

- Отдых (рекреация) (размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях);

- Обеспечение занятий спортом в помещениях (размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры));

- Площадки для занятий спортом;

- Земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети: площадей, пешеходных переходов, бульваров, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры);

- Улично-дорожная сеть;

- Благоустройство территории (создание скверов, фонтанов, размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов),

к условно разрешенным видам использования отнесены:

- Предпринимательство (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Магазины;

- Предпринимательство (размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);

- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы),

к вспомогательным видам разрешенного использования отнесены:

- Коммунальное обслуживание (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега));

- Предоставление коммунальных услуг;

- Хранение автотранспорта (размещение парковок (стоянок для хранения автотранспорта)),

и установление данной зоны по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101173:515 (далее – земельный участок).

В соответствии с частью 3 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования. Одним из документов территориального планирования является генеральный план городского округа (статья 18 ГрК РФ).

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе с учетом **функциональных зон и параметров их планируемого развития**, определенных генеральным планом городского округа. Таким образом, закреплён принцип первичности генерального плана городского округа как основополагающего документа территориального планирования, т.е. должен быть соблюден принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану.

Из заключения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) от 19.06.2020 №23/2020 следует, что в соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти земельный участок расположен в границах функциональной зоны: **Зона рекреационного назначения.**

Положением о территориальном планировании для данной зоны определены параметры зоны и перечень объектов, указанные в таблице 1.

Таблица 1

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

| Тип использования | Параметры |
|---|---|
| Озелененных территорий общего пользования | - парки, скверы, бульвары, набережные, лесопарки, предназначенные для различных форм отдыха; - рекреационная нагрузка при равномерном ежедневном восьмичасовом перемещении -50-100 человек на гектар |
| Объектов рекреации и туризма | - территории, предназначенные для отдыха, оздоровления, туризма, занятий физкультурой и спортом; -минимальная площадь земельного участка на 1-го посетителя 70-200 кв. м. |
| Лесов | - защитные леса категории городских лесов. - Тольяттинское лесничество отнесено к зоне интенсивного использования. По отношению к другим видам использования лесных участков, рекреационная деятельность на данной территории является приоритетной. |

| Тип использования | Параметры |
|---|--|
| Рекреационных территорий ограниченного пользования (Ботанический сад, ООПТ) | - территории, включающие земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, - запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации |
| Объектов культуры | - музеи, выставочные залы, устройство площадок для празднеств и гуляний |
| Объектов общественного питания | - кафе детское |
| Объектов развлечения | - танцевальные площадки; - аквапарки; - аттракционы; - игровые площадки |
| Объекты культа | - культовые объекты |
| Объектов спорта | - бассейны; - универсальные крытые и открытые спортивные площадки; - скейт-парки; - пункты проката спортивного инвентаря |

Дополнительно отмечаю, что пунктом 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что земельные участки в составе рекреационных зон используются для **отдыха граждан и туризма**, согласно статье 98 ЗК РФ к землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для **отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан**.

В соответствии с пунктом 11 статьи 35 ГрК РФ в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Согласно проекту планировки территории, утверждённому постановлением мэрии городского округа Тольятти от 08.08.2014 №2883-п/1, данная территория предназначена для озеленения.

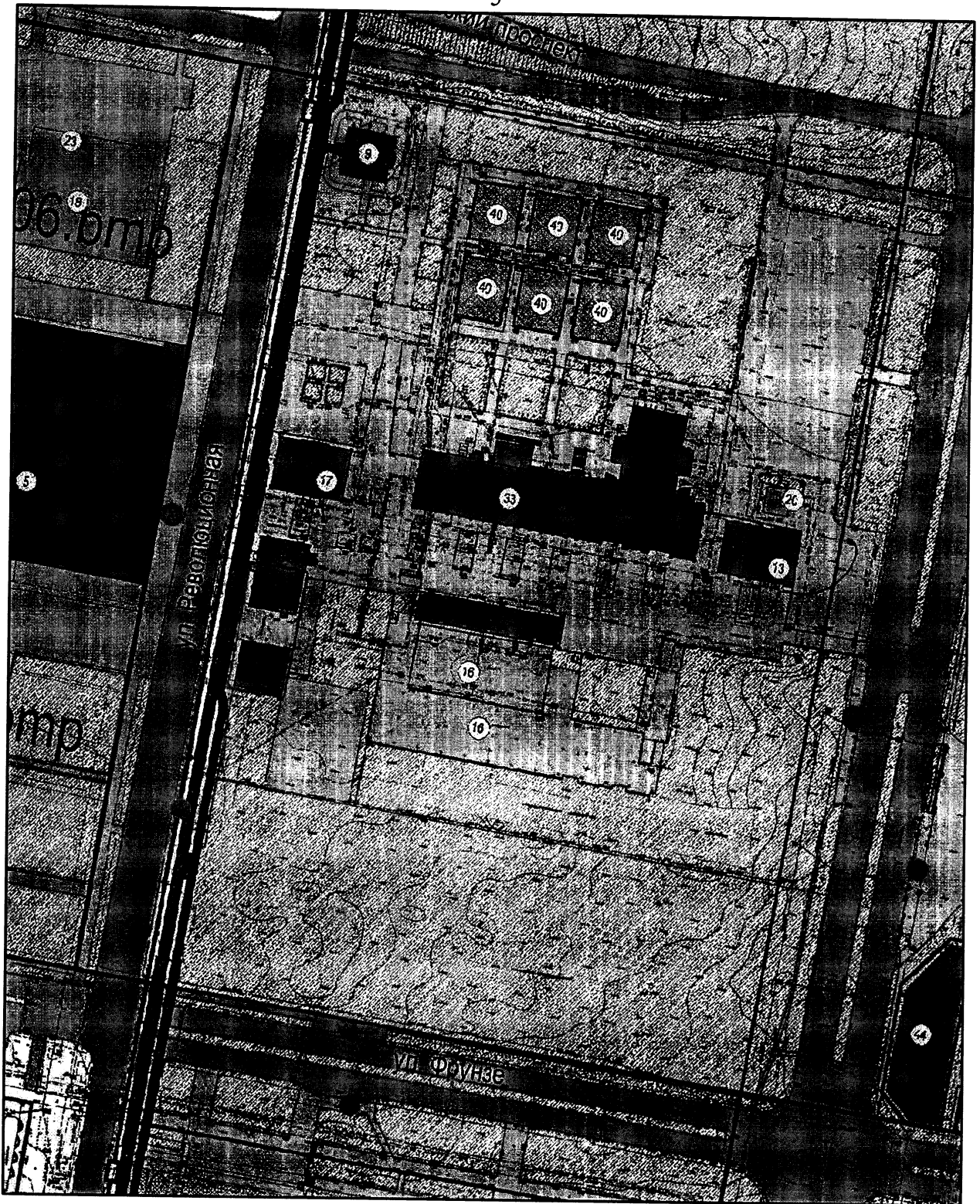


Рисунок 1. Фрагмент проекта планировки Линейного центра.

Новая зона по названию и содержанию градостроительных регламентов не согласуется с Генеральным планом, с градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации, в части ярмарочной и торговой деятельности.

Кроме того, отмечаем следующие недостатки, допущенные в проекте:

– в строке 4 таблицы основных видов подпункта 3 пункта 1 проекта решения (строка приведена ниже)

| | |
|--|---|
| Отдых (рекреация) (5.0) | -Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | -Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | |

напротив вида деятельности «Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)» указаны не соответствующие виды: «-Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)»;

– в строке 3 таблицы условно разрешенных видов подпункта 3 пункта 1 проекта решения (строка приведена ниже)

| | |
|--|--|
| Предпринимательство (4.0) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) | -Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2 ; -размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
|--|--|

используется ссылка на коды 4.5 – 4.8.2 без указания, каким документом они установлены. В данном случае требуется заменить коды на виды деятельности, соответствующие данным видам;

- при описании регламентов, касающихся предельного количества этажей и максимального процента застройки, указано, что данные параметры устанавливаются согласно проекту планировки территории. Частью 2 пункта 3 статьи 42 ГрК РФ установлено, что основная часть проекта

планировки территории включает в себя, в том числе положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (**в пределах, установленных градостроительным регламентом**). Следовательно, градостроительными регламентами должны быть установлены **пределы параметров застройки**, а проектом планировки должны быть определены **конкретные значения параметров застройки** в вышеуказанных пределах. Считаем не правомерным применять формулировку **«устанавливаются согласно проекту планировки территории»** в градостроительных регламентах.

Вывод: проект решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059» может быть рассмотрен на заседании Думы городского округа с учётом настоящего заключения.

Начальник отдела



Д.В. Замчевский