



РЕШЕНИЕ

КАРАР

от 3 ноября 2021 года

№ 9/15

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан, утвержденные Решением Городского Совета от 25.10.2007 № 26/4

В целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории города Набережные Челны и в соответствии со статьями 1, 30, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», статьей 9 Устава муниципального образования город Набережные Челны, по результатам публичных слушаний

Городской Совет

Р Е Ш И Л:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан, утверждённые Решением Городского Совета от 25.10.2007 № 26/4 (в редакции Решений Городского Совета от 19.12.2013 № 28/15, от 08.07.2016 № 9/5, от 20.06.2017 № 17/7, от 25.02.2019 № 30/7, от 06.12.2019 № 34/10, от 11.08.2020 № 41/13), следующие изменения:

1) в статье 1:

- в абзаце десятом слова «благоустройства территорий» заменить словами «комплексного развития территорий и их благоустройства»;

- в абзаце одиннадцатом слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в абзаце четырнадцатом слова «и устойчивому» исключить;

- абзац пятнадцатый изложить в новой редакции:

«комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке

территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городского округа;»;

2) в статье 3:

- часть 9 дополнить абзацем следующего содержания:

«Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.»;

- часть 10 изложить в новой редакции:

«10. Градостроительный регламент в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включает:

1) предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории города.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.»;

3) в шестом абзаце части 2 статьи 8 слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

4) в статье 11:

- во втором абзаце части 2 слова «осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» заменить словами «осуществление комплексного развития территории»;

- часть 3 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) планируется осуществление комплексного развития территории.»;

- в части 5 слова «деятельности по комплексному и устойчивому развитию» заменить словами «комплексного развития»;

- в части 8:

пункт 1 изложить в новой редакции:

«1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;»;

пункт 2 исключить;

5) в статье 13:

- в пункте 1 части 1 слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в первом абзаце части 10 слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

6) в статье 14:

- пункт 3 изложить в новой редакции:

«3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью комплексного развития территорий;»;

- в пункте 5 слова «комплексного освоения и строительства» заменить словами «комплексного развития территории»;

7) статью 18 исключить;

8) в статье 19:

- в наименовании слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в четвертом абзаце части 1 слово «освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в части 2:

в первом пункте слова «освоения» заменить словами «комплексного развития»;

во втором пункте слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в части 3 слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в части 4 слова «комплексному освоению» заменить словами «комплексному развитию»;

9) в статье 20:

- в наименовании слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в части 2 слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

- в части 3 слова «комплексного освоения» заменить словами «комплексного развития»;

10) часть 9 статьи 23 изложить в новой редакции:

«9. Порядок подготовки, заключения и реализации, форма соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о комплексном

развитии территории, устанавливаются в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.»;

11) в статье 24:

- в части 4 слова «земельным законодательством» заменить словами «действующим законодательством»;

- в части 5 слова «земельным законодательством» заменить словами «действующим законодательством»;

12) в части 7 статьи 38 слова «и устойчивому» исключить;

13) в пункте 8 части 3 статьи 42.2 слова «и устойчивому» исключить;

14) в статье 42.2:

- части 1, 2 изложить в новой редакции:

«1. Назначение и состав градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения, порядок присвоения номеров градостроительным планам земельных участков устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с частью 7 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»;

- в части 3:

в пункте 8 слова «деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» заменить словами «комплексного развития территории.»;

пункт 15 изложить в новой редакции:

«15) о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию;»;

- в части 5 после слов «Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка» дополнить словами «за исключением информации, предусмотренной пунктом 15 части 3 настоящей статьи.»;

15) статью 49 изложить в новой редакции:

«Статья 49. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города Набережные Челны.

На карте градостроительного зонирования территории города выделены следующие виды территориальных зон:

Обозначения	Наименование территориальных зон
	ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ
ЦД-1	Зона делового центра
Ц-1	Зона обслуживания и деловой активности городского центра
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц-3	Зона деловой, обслуживающей и производственной активности при транспортных узлах
Ц-4	Зона центра обслуживания рекреационных территорий
Ц-5	Зона рынков, оптовой торговли
Ц-6	Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства
	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
ЦС-1	Зона учреждений здравоохранения
ЦС-2	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов
ЦС-3	Зона объектов культурно-зрелищного назначения
ЦС-4	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ЦС-5	Зона объектов религиозного назначения
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях
Ж-2	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
Ж-3	Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами
Ж-4	Зона малоэтажной и среднеэтажной смешанной жилой застройки
Ж-5	Зона среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СО-1	Зона водозаборных, иных технических сооружений
СО-2	Зона очистных сооружений
СО-3	Зона режимных объектов ограниченного доступа
СО-4	Зона локализации воздействия скотомогильника в производственной зоне
СО-5	Зона локализации воздействия скотомогильника в жилой зоне

СО-6	Зона складирования отходов
СО-7	Зона действующих кладбищ
СО-8	Зона кладбищ, закрытых для захоронений
СО-9	Зона озеленения специального назначения
	ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов I–II классов опасности
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности
	ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Р-2	Зона коллективных садов и садово-огородных участков
Р-3	Зона питомников, оранжерей и садово-паркового хозяйства
	ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ
КРТ	Зона комплексного развития территории
	ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
ТОУИ - КН	Территория объектов культурного наследия
ООПТ	Земли особо охраняемых природных территорий

»;

16) в статье 49.1:

- подпункт 1 пункта 3.1 дополнить абзацем следующего содержания:

«- общежития (3.2.4);

- образование и просвещение (3.5);»;

- в пункте 5.2 слова «300000 кв.м (30 га),» заменить словами «150000 кв.м (15 га),»;

17) подпункт 1 пункта 2.1 статьи 49.2 дополнить абзацами следующего содержания:

«- общежития (3.2.4);

- образование и просвещение (3.5);

- обеспечение научной деятельности (3.9);»;

18) в статье 49.3:

- часть 1 изложить в новой редакции:

«1. Ж-1. Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях

Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг с учетом документации по планировке территории. После обсуждения и утверждения документации по планировке территории, в соответствии с Главой 8 Правил, в Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов применительно к соответствующей зоне развития жилой застройки на подлежащей освоению территории.»;

- в пункте 2.2 абзац второй и таблицу изложить в следующей редакции:

«Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров			
		Индивидуальное жилищное строительство		Блокированная жилая застройка	
Предельные параметры земельных участков					
Минимальная площадь	кв.м.	1000*		200	
Максимальная площадь	кв.м.	1500		1500	
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	15	15	6	6
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков					
Максимальный процент застройки участка	%	45	45	55	55
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	5	5	5
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 – в иных случаях	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 – в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	5	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	20	20	20	20
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	2,5	1,2	1,2

* Примечание: Допускается осуществлять в сторону увеличения площади перераспределение границ земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, до границ, утвержденных проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, при том, что вновь образуемая площадь земельного участка будет меньше минимального размера земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, устанавливаемого согласно Правил.»;

- в пункте 3.2 абзац второй и таблицу изложить в следующей редакции:

«Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

(в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров		
		Индивидуальное жилищное строительство	Блокированная жилая застройка	Многоквартирные дома
Предельные параметры земельных участков				
Минимальная площадь	кв.м	1000*	200	600
Максимальная площадь	кв.м	1500	600	-
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	15	6	27
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков				
Максимальный процент застройки участка	%	45	55	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	5	5
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 – в иных случаях	6
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)	6
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	20	20	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	1,2	по специальному согласованию

* Примечание: Допускается осуществлять в сторону увеличения площади перераспределение границ земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, до границ, утвержденных проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, при том, что вновь образуемая площадь земельного участка будет меньше минимального размера земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, устанавливаемого согласно Правил.»;

- в пункте 4.2 абзац второй и таблицу изложить в следующей редакции:

«Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

(в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров		
		Блокированная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	Среднеэтажные многоквартирные дома
Предельные параметры земельных участков				
Минимальная площадь	кв.м	200	600	1200
Максимальная площадь	кв.м	600	-	-
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	6	27	35
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков				
Максимальный процент застройки участка	%	55	50	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	5	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен) б) 3 – в иных случаях	6	8
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)	6	10
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	20	12	30
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	1,2	по специальному согласованию	по специальному согласованию

»;

- подпункт 1 пункта 5.1 дополнить абзацем следующего содержания:

«- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);»;

- в пункте 5.2 абзац второй и таблицу изложить в следующей редакции:

«Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров	
		Среднеэтажные многоквартирные дома	Многоэтажные многоквартирные дома
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь	кв.м	1200	1800
Максимальная площадь	кв.м	300000 (30 га)	
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
Максимальный процент застройки участка	%	50	40
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	8	12
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	10	20
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	30	120

»;

- часть 6 признать утратившим силу;

19) в статье 49.5:

- абзац девятый пункта 1.2 изложить в новой редакции:

«- максимальный процент застройки участка – 75%.»;

- абзац девятый пункта 2.2 изложить в новой редакции:

«- максимальный процент застройки участка – 75%.»;

- абзац девятый пункта 3.2 изложить в новой редакции:

«- максимальный процент застройки участка – 75%.»;

20) подпункт 1 пункта 1.1 статьи 49.6 дополнить абзацем следующего содержания:

«- водные объекты (11.0);»;

21) статью 49.7 изложить в новой редакции:

«Статья 49.7. Градостроительные регламенты. Зоны комплексного развития территорий.

Зоны комплексного развития территории выделены для осуществления деятельности в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории 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;

КРТ. Зоны комплексного развития территории

Виды комплексного развития территории определяются согласно статье 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон комплексного развития устанавливаются в соответствии с видами использования территориальных зон, расположенных в границах территории комплексного развития или в соответствии с территориальными зонами, предусмотренными согласно утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, а также расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при разработке проектной документации в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, определяются в соответствии с нормами Свода правил (актуализированные редакции СНиП).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «жилая застройка» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж - 2, Ж - 3, Ж - 4, Ж - 5 для разрешенного вида использования «жилая застройка» соответствующей этажности.

Предельный размер земельного участка (для целей, не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м (15 га), минимальный размер земельного участка – 300 кв.м (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.»;

22) пункт 3.3 статьи 49.8 изложить в новой редакции:

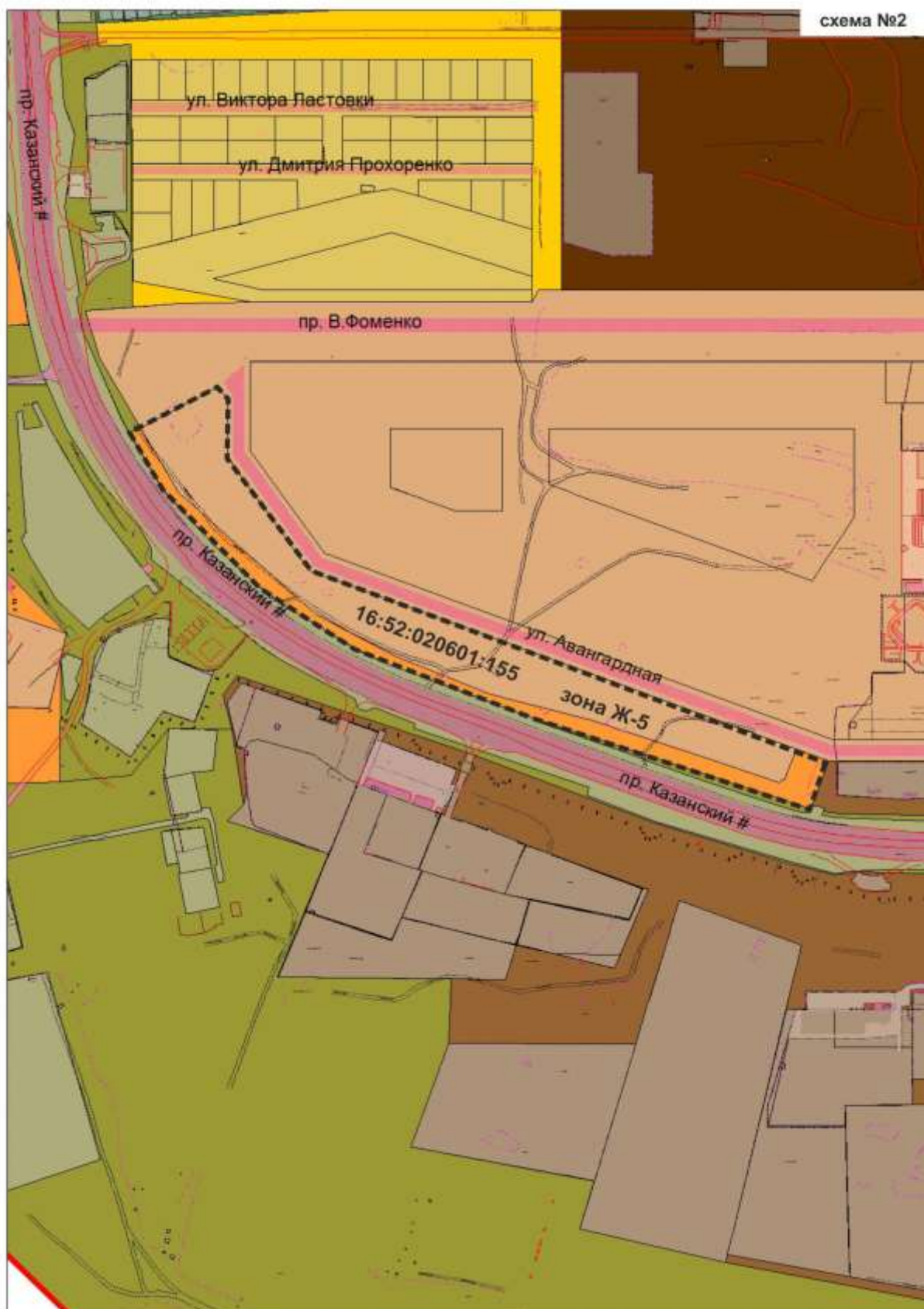
«3.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), отступы от передних боковых и задних границ участков применяются в соответствии с требованиями территориальных зон, расположенных в границах приаэродромной территории.»;

23) в приложение № 1 внести следующие изменения:

- перевести земельные участки с кадастровыми номерами 16:52:100101:76, 16:52:100101:77, 16:52:100101:81, 16:52:100101:84, 16:52:100101:85, 16:52:100101:87 из зоны ПК-3 (Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности) в зону Ц-6 (Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства) (схема № 1);



- перевести земельный участок с кадастровым номером 16:52:020601:155 с прилегающей территорией из зоны Ц-6 (Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства) в зону Ж-5 (Зона среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки) (схема № 2);



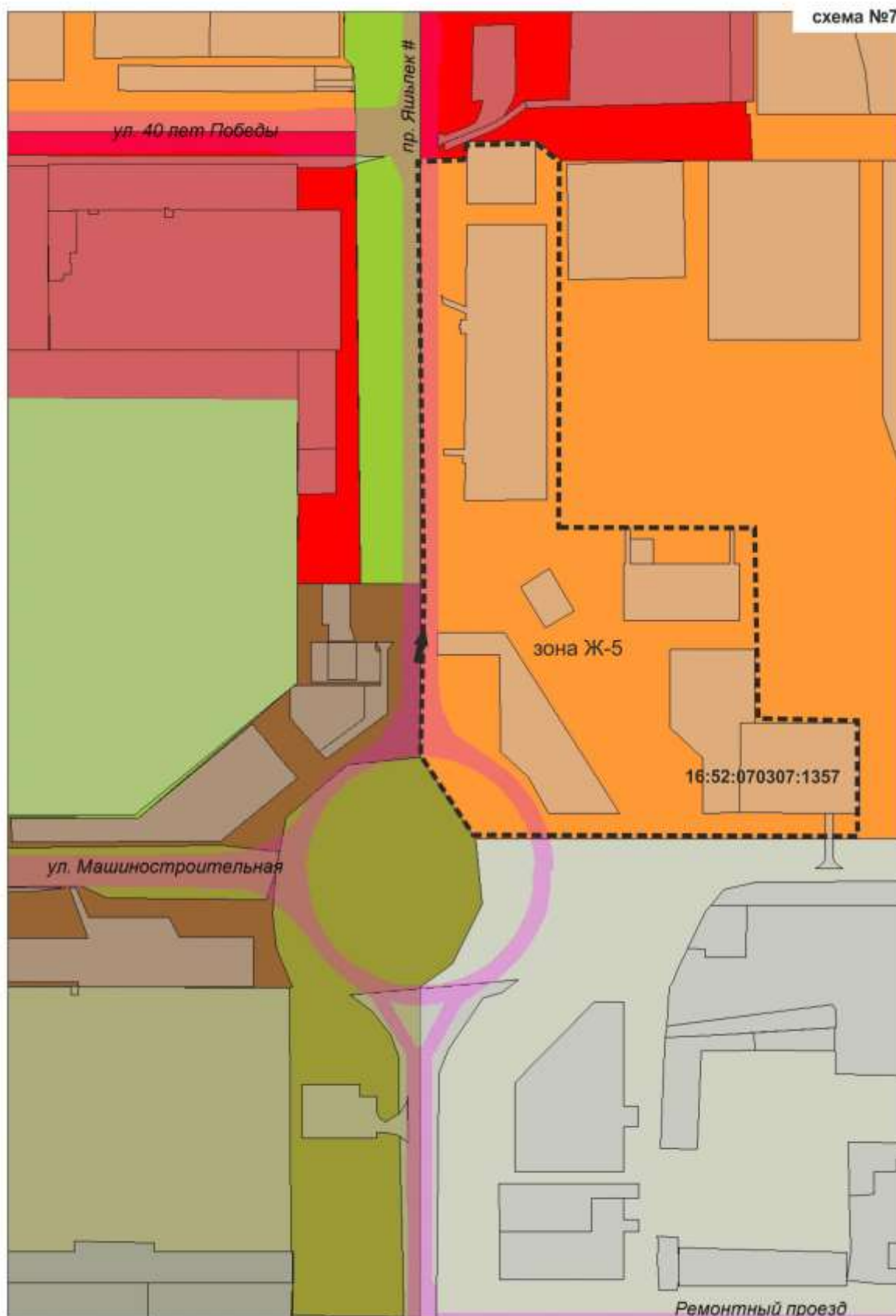
- перевести земельный участок с кадастровым номером 16:52:090303:1051 из зоны СО-9 (Зона озеленения специального назначения) в зону ПК-3 (Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности) (схема № 3);



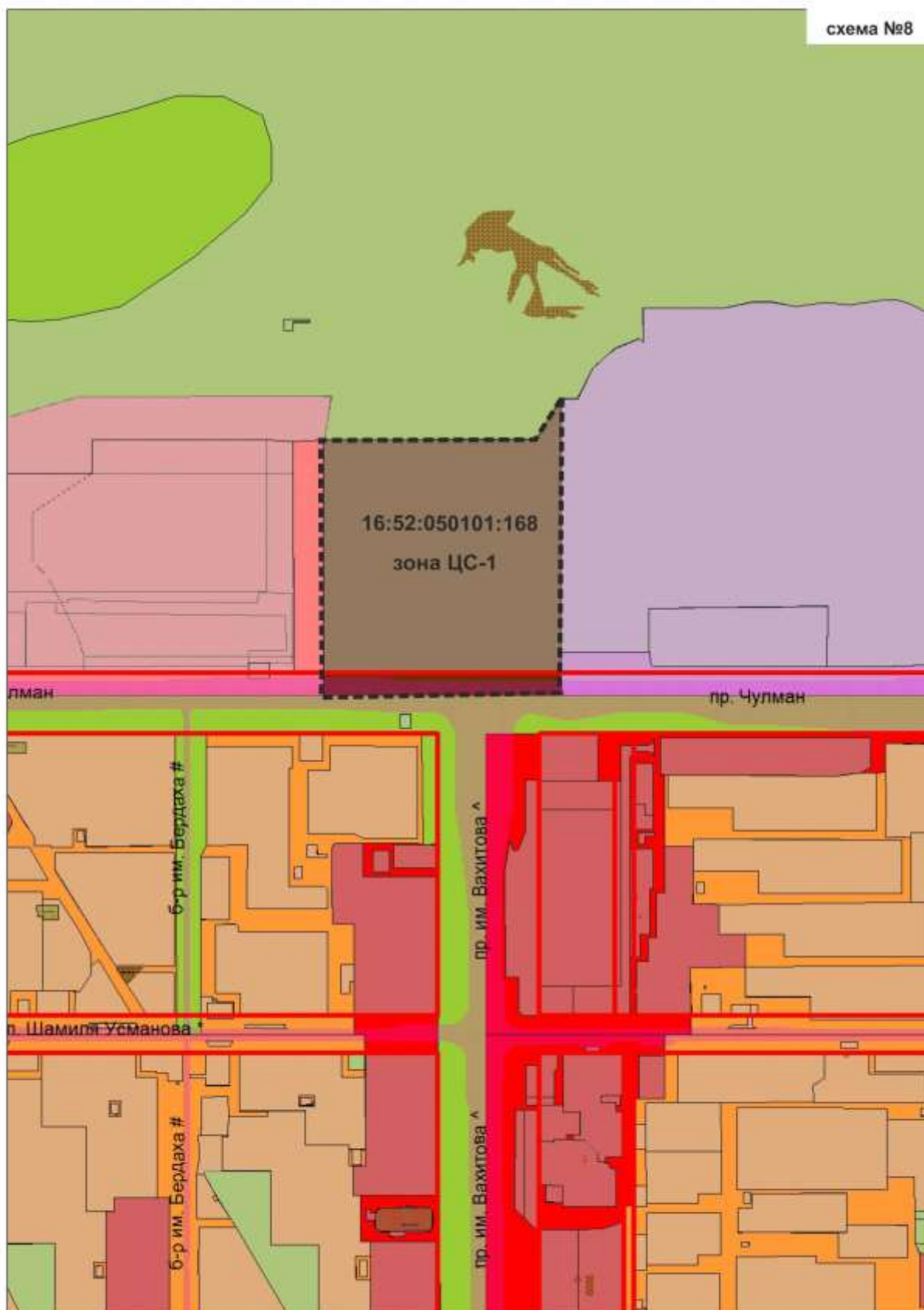
- перевести территорию, прилегающую к земельному участку с кадастровым номером 16:52:010203:563, из зоны СО-9 (Зона озеленения специального назначения) в зону Р-2 (Зона коллективных садов и садово-огородных участков) (схема № 5);



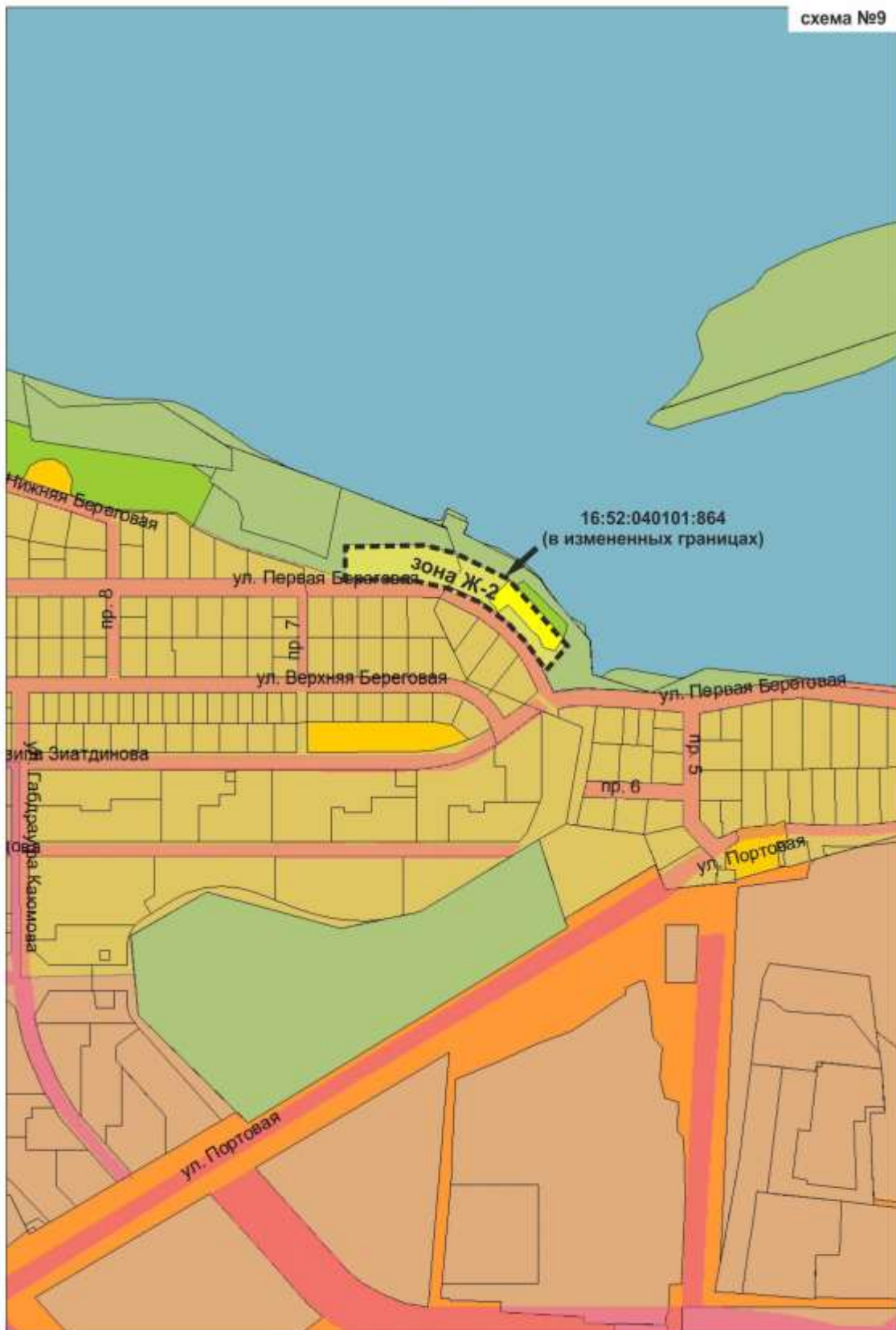
- перевести земельный участок с кадастровым номером 16:52:070307:1357 из зоны Ц-2 (Зона обслуживания и деловой активности местного значения) в зону Ж-5 (Зона среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки) (схема № 7);



- перевести земельный участок с кадастровым номером 16:52:050101:168 с прилегающей территорией из зоны Ц-5 (Зона рынков, оптовой торговли) в зону ЦС-1 (Зона учреждений здравоохранения) (схема № 8);



- перевести земельный участок с кадастровым номером 16:52:040101:864 из зоны Р-1 (Зона рекреационно-ландшафтных территорий) в зону Ж-2 (Зона индивидуальной жилой застройки городского типа) (схема № 9);



2. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию Городского Совета по градостроительству, вопросам развития городской инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства и Руководителя Исполнительного комитета Салахова Ф.Ш.

Мэр города



Н.Г. Магдеев