

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту приказа Министерства имущественных отношений
и архитектуры Ульяновской области «О внесении изменений
в постановление администрации города Ульяновска от 10.08.2021 № 1166»

В соответствии с Законом Ульяновской области от 18.12.2014 № 210-ЗО «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области», постановлением Правительства Ульяновской области от 27.01.2022 № 1/51-П «О Министерстве имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области», Министерство имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области (далее – Министерство) осуществляет полномочия по подготовке и утверждению проектов правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» и внесение в них изменений.

Проект приказа Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области «О внесении изменений в постановление администрации города Ульяновска от 10.08.2021 № 1166» (далее – Приказ) разработан в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

1. 23.01.2025 в Министерство поступило предложение **ОГКУ «Региональный информационный земельно-имущественный центр»** (далее – ОГКУ «РЗИЦ») о внесении дополнений в статью 3 проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» (далее – Правила) в целях беспрепятственного формирования земельных участков в границах существующих садовых некоммерческих товариществ, созданных до 2001 года.

05.02.2025 данное предложение было рассмотрено на заседании Комиссии по рассмотрению предложений о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» Ульяновской области (далее – Комиссия), на котором принято решение: поддержать проект внесения изменений в Правила.

Министерству совместно с ОГКУ «РЗИЦ» рекомендовано подготовить проект внесения изменений в статью 3 Главы 1 Правил, дополнив текст следующего содержания: «Для земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», некоммерческой организации либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация, вид разрешенного использования «ведение садоводства» является всегда разрешенным независимо от принадлежности к территориальным зонам».

2. 27.01.2025 в Министерство поступило предложение **Управления архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска** о дополнении Правил землепользования и застройки МО «город Ульяновск» для

территориальных зон Ж1, Ж2, Ж3, Ж4, Ж6, Ж7Д, Ц2, Ц3, ПК1, ПК2, ПК3, П1, П2, П3, Ц4, Ц5, Ц6, ПТ1, ПТ2, ПТ3 положением о том, что при реконструкции объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства отступы от границ смежных земельных участков и красных линий могут не применяться в отношении существующего контура здания, подтвержденного правоустанавливающими документами и при условии соответствия реконструируемого здания, объекта незавершенного строительства, требованиям технических регламентов, пожарных и иных норм.

05.02.2025 данное предложение было рассмотрено на заседании Комиссии, на котором принято решение: поддержать проект внесения изменений в Правила.

Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска совместно с Министерством рекомендовано подготовить проект внесения изменений в Правила, дополнив статью 5 Главы 2 предлагаемыми положениями.

3. 16.12.2024 и 30.01.2025 в Министерство поступили предложения **Администрации города Ульяновска** о внесении изменений в Правила с целью урегулирования вопросов между правообладателями смежных земельных участков, возникающих при обустройстве скатов (уклонов) крыши и водооттоков талых и дождевых вод, а также в отношении видов разрешенного использования земельных участков, связанных с уточнениями основных и условно разрешенных видов использования территориальной зоны О1.

05.02.2025 данные предложения были рассмотрены на заседании Комиссии, на котором принято решение: поддержать предложения о внесении изменений в Правила:

1) администрации города Ульяновска совместно с Министерством рекомендовано подготовить проект внесения изменений в статью 5 Главы 2 Правил, дополнив её положением следующего содержания: «В случае уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства и объектов, не являющихся объектами капитального строительства (некапитальные сооружения), следует организовывать скат (уклон) кровли вышеуказанных объектов таким образом, чтобы его проекция находилась на земельном участке данного правообладателя. При обустройстве водоотводного лотка для дождевых и талых вод, сброс дождевых и талых вод необходимо осуществлять на свой земельный участок. Данная норма применяется также в отношении смежных земельных участков, принадлежащих одному физическому или юридическому лицу.»;

2) администрации города Ульяновска совместно с Министерством рекомендовано подготовить проект внесения изменений в статью 16.2 Главы 6 Правил в части градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон Ц2 и Ц3, а именно:

в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков взамен вида «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) включить вид «Обеспечение дорожного отдыха» (код 4.9.1.2);

перечень условно разрешенных видов использования земельных участков дополнить видами «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4);

в регламентах данных зон слова «<*> Применяется за исключением вида разрешенного использования «заправка транспортных средств».» (код 4.9.1.1) исключить.

Министерством принято распоряжение от 21.02.2025 № 391-од «О подготовке проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск».

Проект приказа подготовлен для вынесения на общественные обсуждения или публичные слушания.

Проект Приказа подготовлен главным специалистом отдела архитектуры ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр» Л.А.Яхиной, (8422)27-11-83.

Директор департамента архитектуры
и градостроительства Министерства
имущественных отношений
и архитектуры Ульяновской области

С.А.Тюрина