

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту решения собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V», от 11 марта 2024 года № 1

11 марта 2024 года

г. Йошкар-Ола

Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях:

1. Проект решения собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V».

Участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта решения, в период с 21 февраля по 5 марта 2024 года:

- посредством официального сайта администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» в разделе «Общественные обсуждения» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений;

- посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проектов, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - 5.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов, которые внесли замечания и предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений – 9, из них 1 коллективное (227 подписей).

Количество участников, посетивших экспозицию проекта - 0.

1. Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений:

1.1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, по проекту решения собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V»:

1). Предложение участника общественных обсуждений от 05.03.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«ТОС «Тельманский», руководствуясь в своей работе Уставом, представляя интересы жителей территории (106 домовладений) просит Вас внести на общественные обсуждения по проекту решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 г. №30-У» предложение о дополнении в градостроительный регламент зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1) условно-разрешенным видом использования «Индивидуальное жилищное строительство (2.1)».

Граждане, проживающие на территории ТОС «Тельманский» и прилегающей территории (в том числе молодые семьи с детьми, многодетные семьи, семьи участников СВО), вложившие средства и силы в развитие хозяйств, озабочены проблемой своего неопределенного будущего.

Такое дополнение обеспечит правовую безопасность владельцев земельных участков в границах улиц 8 Марта, Зои Космодемьянской, Олега Кошевого, Семенюка, Карла Либкнехта на период до внесения изменений в Генеральный план города по изменению зоны Ж-1 на зону Ж-3 для указанной выше территории. Также это решение позволит снизить социальную напряженность и недоверие к муниципальной власти в ее бездействии в решении столь важного для жителей вопроса.»

2). Коллективное предложение участников общественных обсуждений от 05.03.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«В рамках проводимых общественных обсуждений жители частного сектора, ограниченного улицами К. Либкнехта, 8 Марта, З. Космодемьянской, О. Кошевого, Семенюка, Севастопольская обращаются с просьбой о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола».

В настоящее время наблюдается конфликтная ситуация, возникшая между жителями нашего частного сектора и администрацией города Йошкар-Олы по вопросу изменения территориальной зоны указанной выше территории.

Считаем, что действия администрации г. Йошкар-Олы нарушили права собственников земельных участков. Принятое в 2009 году решение о переводе земель в категорию «Застройка многоэтажными, многоквартирными домами» (Ж-1) не учитывало мнение проживающих на данной территории людей.

Согласно действующих Правил землепользования и застройки города Йошкар-Олы в зоне Ж-1 не предусмотрена малоэтажная индивидуальная застройка, ведение личного подсобного хозяйства. Являясь собственниками земельных участков и домовладений, жители не вправе при имеющейся зоне Ж-1 возводить новые малоэтажные дома с предварительным оформлением проектной документации, проводить

реконструкцию имеющихся строений, заниматься ведением личного подсобного хозяйства, садоводством и огородничеством. На данный момент фактическое использование земельных участков на территории нашего ТОС не имеет под собой ни одного из видов разрешенного использования, установленных для данной территории (основной, условно-разрешенный, вспомогательный).

Сложившаяся ситуация формирует недовольство и протестные настроения среди жителей района. На территории проживает много молодых семей с детьми, которые хотят жить в нашем районе, развивать и благоустраивать свои дома. У многих оформлены ипотеки, активно ведется строительство и реконструкция домов. Люди хотят быть уверены в завтрашнем дне и в том, что условия их жизни не будут ухудшены. Граждане, вложившие средства и силы в развитие В настоящее время по всей стране, да и во всем мире, уделяется огромное внимание развитию именно индивидуальных построек.

Исходя из изложенного и в целях снижения социальной напряженности, предлагаем от лица проголосовавших 227 (двухсот двадцати семи) граждан данной территории дополнить градостроительный регламент зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1) условно-разрешенным видом использования «Индивидуальное жилищное строительство» (2.1)» с последующим безусловным переводом указанных земель в зону застройки индивидуальными жилыми домами (ИЖС) и внесением изменений в Генеральный план города.»

3). Предложения 6 участников общественных обсуждения от 05.03.2024, аналогичного содержания, поступившие в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Считаем необходимым внести изменения в проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-У», а именно в Части 3 «Градостроительные регламенты», статья 25.

Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции установить минимальную площадь земельных участков, предусматриваемых разделами «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» для видов разрешенного использования Бытовое обслуживание (3.3), Предпринимательство (4.0), Деловое управление (4.1), Магазины(4.4), для всех территориальных зон — не более 200 кв.м., в целях обеспечения и недопущения нарушения прав субъектов малого бизнеса.

На территории города Йошкар-Олы существует достаточное большое количество, объектов капитального строительства с площадью земельных участков до 200 кв.м. Установление более высокого значения минимального размера приведет к невозможности реализации прав на благоустройство территории, модернизацию строений и сооружений,

реконструкцию в целях приведения в соответствие к актуальным нормам градостроительства, перераспределения земельных участков для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и др.»).

4). Предложение участника общественных обсуждений от 05.03.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Силикат» ведет строительство объекта: «Жилые дома блокированной застройки, расположенные по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Коммунистическая 27в» на земельных участках с кадастровыми номерами: 12:05:3301001:9709 (ГПЗУ №РФ-12-2-15-0-00-2023-0200 от 24.07.2023г.), 12:05:3301001:9710 (ГПЗУ №РФ-12-2-15-0-00-2023-0199 от 24.07.2023г.), 12:05:3301001:9711 (ГПЗУ №РФ-12-2-15-0-00-2023-0201 от 24.07.2023г.), 12:05:3301001:9712 (ГПЗУ №РФ-12-2-15-0-00-2023-0202 от 24.07.2023г.), 12:05:3301001:9713 (ГПЗУ №РФ-12-2-15-0-00-2023-0203 от 24.07.2023г.). Разрешение на строительство № 12-05-079-2023 выдано 06.10.2023г. Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола».

В настоящее время Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Силикат» с целью повышения инвестиционной и покупательской привлекательности, планирует увеличение земельных участков под размещение придомовой территории. Ранее был сделан запрос в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» о возможности увеличения данных земельных участков.

Считаем необходимым внести изменения в проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V, а именно в Части 3 «Градостроительные регламенты», статья 25. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции установить минимальную площадь земельных участков, предусмотренных разделами «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» для видов разрешенного использования Блокированная жилая застройка (2.3) - минимальная площадь земельного участка - не менее 150 кв.м, максимальная площадь земельного участка - не более 350 кв.м.».

5). Предложение участника общественных обсуждений от 29.02.2024, поступившее посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

«Предложение: прошу внести изменения в ппз и перевести земельный участок, находящийся в частной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства собственности, общей площадью 539 кв.м,

кадастровый №_12:05:0704003:152 расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, проезд Зои Космодемьянской 1-й, д. 4, из категории Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) в категорию Ж-3с видом разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка. Обоснование: необходимость изменение категории участка в результате применения правил землепользования и застройки земельный участок и объект капитального строительства не будет использоваться эффективно, причиняется вред мне как правообладателю, снижается стоимость земельного участка и объекта капитального строительства, не реализуются право и законные интересы проживающих на данной территории.

Замечание: изменение ппз и градостроительного зонирования территории на многоэтажную застройку повлекло нарушение прав и законных интересов меня как правообладателя земельного участка, накладывая ряд ограничений 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (ред. от 31.07.2020).

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) и запретов по использованию земельных участков, а также возлагая на правообладателей дополнительные обязанности.

Как отмечено в определении Конституционного Суда РФ от 15 июля 2010 г. № 931-0-02, регламентация градостроительной деятельности направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учета потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания (п. 2.1.). Изменения градостроительного зонирования в публичных интересах по инициативе органов государственной или муниципальной власти в отношении частных земельных участков должны сочетаться с эффективными способами защиты гражданских прав.»

б). Предложения 2 участников общественных обсуждений от 01.03.2024, аналогичного содержания, поступившие посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

«Предложение: предлагаю дополнить градостроительный регламент в Правилах застройки и землепользования городского округа «Город Йошкар-Ола» условно-разрешенным видом использования «Индивидуальная жилая застройка» (2.1) для земельных участков, ограниченных улицами Семенюка, Карла Либкнехта, 8 Марта, Зоя Космодемьянская, Олега Кошевого, Севастопольская.

Замечание: считаю, что действия администрации г. Йошкар-Олы нарушили права собственников земельных участков. Принятое в 2009 году решение не учитывало мнение проживающих на данной территории людей. Согласно действующих Правил землепользования и застройки города Йошкар-Олы в зоне Ж-1 не предусмотрена малоэтажная индивидуальная застройка, ведение личного подсобного хозяйства. Являясь собственниками земельных участков и домовладений, жители не

вправе при имеющейся зоне Ж-1 возводить новые малоэтажные дома с предварительным оформлением проектной документации, проводить реконструкцию имеющихся строений; заниматься ведением личного подсобного хозяйства, садоводством и огородничеством. На данный момент фактическое использование земельных участков на территории, ограниченной указанными улицами, не имеет под собой ни одного из видов разрешенного использования, установленных для данной территории (основной, условно-разрешенный, вспомогательный).».

7). Предложение участника общественных обсуждений от 01.03.2024, поступившее посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

«Предложение: предлагаю дополнить градостроительный регламент условно-разрешенным видом использования «Индивидуальное жилищное строительство» для земельных участков, ограниченных улицами Семенюка, Карла Либкнехта, 8 марта, Зои Козьмодемьянской, Олега Кошевого, Севастопольской.

Замечание: согласно действующих Правил землепользования и застройки города Йошкар-Олы в настоящий момент в зоне не предусмотрено ведение личного подсобного хозяйства.».

8). Предложение участника общественных обсуждений от 05.03.2024, поступившее посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

«Предложение: предлагаю дополнить градостроительный регламенту Правилах застройки и землепользования городского округа «Город Йошкар-Ола» условно-разрешенным видом использования «Индивидуальное жилищное строительство» Для земельных участков, ограниченных улицами Семенюка, Гайдара, Карла Либкнехта, 8 Марта, Зоя Космодемьянская, Олега Кошевого, Севастопольская. Считаю, что действия администрации г. Йошкар-Олы нарушили права собственников земельных участков. Принятое в 2009 году решение не учитывало мнение проживающих на данной территории людей. Согласно действующих Правил землепользования и застройки города Йошкар-Олы в зоне Ж-1 не предусмотрена малоэтажная индивидуальная застройка, ведение личного подсобного хозяйства. Являясь собственниками земельных участков и домовладений, жители не вправе при имеющейся зоне Ж-1 возводить малоэтажные дома с предварительным оформлением проектной документации, проводить реконструкцию имеющихся строений, заниматься ведением личного подсобного хозяйства, садоводством и огородничеством. На данный момент фактическое использование земельных участков на территории, ограниченной указанными улицами не имеет под собой ни одного из видов разрешённого использования, установленных для данной территории (основной, условно-разрешенный, вспомогательный).

Замечание: действия администрации нарушили права собственников земельных участков.».

1.2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений - не поступали.

2. Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности и нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

1. По вопросу дополнения градостроительного регламента зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1) условно-разрешенным видом использования - для индивидуального жилищного строительства (2.1).

Генеральным планом городского округа «Город Йошкар-Ола» установлена функциональная зона застройки многоэтажными жилыми.

Согласно требованиям Приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 функциональная зона застройки многоэтажными жилыми домами (код объекта 701010104) предусмотрена для застройки домами 9 этажей и более.

Кроме того, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» вышеуказанная зона предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Также, размещение индивидуальных жилых домов данной зоне не соответствует требованиям СП 30-102-99. «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Согласно вышеуказанному СП малоэтажной жилой застройкой принята застройка домами высотой до 3-х этажей включительно. Жилые образования территорий малоэтажного жилищного строительства должны состоять, как правило, из жилых домов многоквартирных и блокированных (с приквартирными участками).

Таким образом, Комиссия считает нецелесообразным дополнение градостроительного регламента зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1) условно-разрешенным видом использования - для индивидуального жилищного строительства (2.1).

2. По вопросу установления минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования: бытовое обслуживание (3.3), предпринимательство (4.0), деловое управление (4.1), магазины(4.4), для всех территориальных зон - 200 кв.м.

Ввиду отсутствия обоснования, Комиссия считает нецелесообразным установление минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования: бытовое обслуживание (3.3), предпринимательство (4.0), деловое управление (4.1), магазины(4.4), для всех территориальных зон - 200 кв.м.

Комиссия с учетом большинства голосов рекомендует установление минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования: бытовое обслуживание (3.3), предпринимательство (4.0), деловое управление (4.1), магазины (4.4), для всех территориальных зон - 600 кв.м.

3. По вопросу установления для вида разрешенного использования - блокированная жилая застройка (2.3) минимального размера земельного участка – 150 кв.м., максимального размера земельного участка – 350 кв.м.

Ввиду отсутствия обоснования, Комиссия считает нецелесообразным установление для вида разрешенного использования - блокированная жилая застройка (2.3) максимального размера земельного участка – 350 кв.м.

Комиссия с учетом большинства голосов рекомендует установление для вида разрешенного использования - блокированная жилая застройка (2.3) минимального размера земельного участка – 150 кв.м., максимального размера земельного участка – 600 кв.м.

3. По результатам проведения общественных обсуждений сделано следующее заключение:

1) Считать состоявшимися общественные обсуждения по проекту решения Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V».

2) Одобрить проект решения Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V».

3) Рекомендовать Собранию депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» принять решение «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V».

Председатель Комиссии
по подготовке проекта внесения изменений
в Правила землепользования и застройки
городского округа «Город Йошкар-Ола»

А.В. Игитов