Приложение № 1

**ДОКЛАД на слушания (Вернохай Н.Г.)**

Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) определяют основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, создают условия для устойчивого развития территории поселения, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития жилищного строительства использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия, обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

Основаниями для внесения изменений в действующие ПЗЗ ПГО явились:

- изменения в законодательстве РФ, в том числе внесение изменений в Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденногоПриказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в ред. Приказов Минэкономразвития России от 30.09.2015 [№ 709](consultantplus://offline/ref=102BB1C73198DC46F8DD2C8D60CEF1F3AA6E7757E69BC231D2AA47FDEF9C226973FAA9EFE962FBBEE9694CB73A102959F1BD71A84F14599EFFZ1X), от 06.10.2017 [№ 547](consultantplus://offline/ref=102BB1C73198DC46F8DD2C8D60CEF1F3A96E715AE09FC231D2AA47FDEF9C226973FAA9EFE962FBBEE9694CB73A102959F1BD71A84F14599EFFZ1X), от 09.08.2018 [№ 418](consultantplus://offline/ref=102BB1C73198DC46F8DD2C8D60CEF1F3A866785BE89FC231D2AA47FDEF9C226973FAA9EFE962FBBFED694CB73A102959F1BD71A84F14599EFFZ1X), от 04.02.2019 [№ 44](consultantplus://offline/ref=102BB1C73198DC46F8DD2C8D60CEF1F3A864715DE399C231D2AA47FDEF9C226973FAA9EFE962FBBEE9694CB73A102959F1BD71A84F14599EFFZ1X));

- предложения физических или юридических лиц в случаях, когда в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- предложения, данные в целях необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Партизанского городского округа, поступившие от органа местного самоуправления.

## Проект внесения изменений в ПЗЗ ПГО (далее – Проект) подготовлен в рамках исполнения Муниципального контракта.

## Подрядчик - ООО «Урбан-План» г. Владивосток.

## Проект разработан в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, на основании постановления главы Партизанского городского округа от 06 августа 2019 года № 73-пг «О подготовке проекта «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Партизанского городского округа, утвержденные решением Думы Партизанского городского округа от 30 сентября 2011 года № 369 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Партизанского городского округа»».

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса РФ до Проект внесения изменений в Правила до его утверждения Думой ПГО должен быть рассмотрен на публичных слушаниях.

Публичные слушания по рассмотрению проекта внесения изменений в ПЗЗ ПГО назначены постановлением главы Партизанского городского округа от 13 декабря 2019 г. № 168-пг «О проведении публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Партизанского городского округа, утвержденные решением Думы Партизанского городского округа от 30 сентября 2011 года № 369 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Партизанского городского округа».

Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Партизанского городского округа (ПЗЗ ПГО) проводятся в целях:

- привидения ПЗЗ ПГО в соответствие с земельным и градостроительным законодательством РФ, в том числе с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

- внесения в утвержденные Правила дополнений в градостроительные регламенты территориальных зон в части дополнений видов разрешенного использования и установления предельных параметров разрешенного строительства;

- в целях исполнения пункта 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

До начала разработки Проекта в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) поступило 8 предложений от граждан, юридических лиц и структурных подразделений органа местного самоуправления.

Для реализации прав граждан и юридических лиц при подготовке технического задания к Муниципальному Контракту были рассмотрены и

учтены предложения, указанные в таблице № 1, поскольку они не противоречат Генеральному плану Партизанского городского округа.

Таблица № 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование инициатора – юр. лица, физ. лица, орган местного самоуправления** | **Предложения о внесении изменений в ПЗЗ ПГО** |
| 1 | Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края  (и.о.директора департамента И.В.Дмитренко) | видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны **Р2** дополнить видом разрешенного использования – **«образование и просвещение»** (пункт 3.5 по классификатору)для земельного участка с кадастровым номером 25:33:180104:31 и установить вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенного вида использования – «образование и просвещение»: «гаражи», «мастерские».  Предложение внесено с целью реализации прав и законных интересов правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства. |
| 2 | Попов Е.Н., Попова О.Н., Попов И.Е., Попов А.Е., Огородняя М.А. | Перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны С1-А дополнить видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (пункт 2.1 по классификатору)  Предложение внесено с целью реализации прав и законных интересов правообладателя земельного участка. |
| 3 | МБУ ДО «Детская школа искусств»  (директор - Васюкова О.А.) | Перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ЦС2 дополнить видом разрешенного использования – «образование и просвещение» (пункт 3.5 по классификатору).  Предложение дано в целях реализации прав и законных интересов юридического лица, правообладателя объекта капитального строительства и земельного участка. |
| 4 | Бутузова Е.В. | Перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ЦС4 дополнить видом разрешенного использования – «строительная промышленность» (пункт 6.6 по классификатору).  Предложение дано в целях реализации прав и законных интересов физического лица, правообладателя объектов капитального строительства. |
| 5 | Отдел имущественных отношений управления экономики и собственности администрации Партизанского городского округа (начальник отдела Бурдина Е.А.) | Дополнить перечни видов разрешенного использования, установленные для территориальных зон Ж1-В, Р3, Ц2, СХ2, П3 видом разрешенного использования «ритуальная деятельность» (код 12.1 по Классификатору)  Предложение внесено с целью реализации прав и законных интересов правообладателя земельных участков. |
| 6 | Отдел территориальногоразвитияуправленияэкономики исобственностиадминистрацииПартизанскогогородского округа (начальник отдела Вернохай Н.Г.) | 1. В регламентах территориальной зоны СХ2 из перечня условно разрешенных видов использования исключить вид разрешенного использования «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции»  В перечне основных видов разрешенного использования территориальной зоны СХ 2 данный вид имеется. В перечень условно разрешенных видов указанный вид включен ошибочно.  2. Из перечней основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон Ж1-А, Ж1-Б, Ж1-В, Ж1-Г, ЦС 5, СХ1 исключить вид разрешенного использования «ведение дачного хозяйства».  В Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков (в последней редакции) данный вид исключен. |
| 7 | Отдел территориальногоразвитияуправленияэкономики исобственностиадминистрацииПартизанского городского округа (начальник отдела Вернохай Н.Г.) | 1. В пункте 7 статьи 62 части III в разделе «Р 3. Зона лесных территорий городского округа» в абзаце «Основные виды разрешенного использования» исключить слова «- использование территории в границах выделенной зоны определяется органами местного самоуправления в соответствии с Лесным кодексом РФ и Земельным кодексом РФ».  2. В регламентах территориальной зоны Р3 в перечень основных видов разрешенного использования включить вид разрешенного использования «Охрана природных территорий» (код 9.1 по Классификатору). |
| 8 | Отдел агропромышленного комплекса и охраны окружающей среды  (начальник отдела  Васильцова И.В.) | В регламентах территориальной зоны ЦС 4 в перечень основных видов разрешенного использования включить вид разрешенного использования «Охрана природных территорий» (код 9.1 по Классификатору).  При проведении земельно-кадастровых работ и формировании земельных участков, занятых городскими лесами, выявлено, что городские леса занимают территорию в зоне ЦС4 в районе пади Хлыстовка. |

Разработчиками Проекта рассмотрены и внесены изменения по 7 предложениям, отклонено от рассмотрения 1 предложение.

В период с 18 декабря 2019 года по 10 марта 2020 года, отведенный для принятия предложений и замечаний по разработанному Проекту, опубликованному в газете «Вести» и размещенному на официальном сайте администрации Партизанского городского округа в Комиссию поступило ещё 7 заявлений от граждан, юридических лиц и структурных подразделений администрации ПГО.

Приняты в работу следующие предложения, поступившие после публикации сообщения о назначении публичных слушаний:

Таблица № 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование инициатора – юр. лица, физ. лица, орган местного самоуправления** | **Предложения о внесении изменений в ПЗЗ ПГО** |
| 1 | Отдел имущественных отношений управления экономики и собственности (Бурдина Е.А.- начальник) | Дополнительно внести в перечень разрешенных видов использования, установленных для территориальной зоны Р2, вид разрешенного использования «гидротехнические сооружения» (код 11.3 по Классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  Внесение вида разрешенного использования «гидротехнические сооружения» в перечень видов разрешенного использования территориальной зоны Р2 необходимо для постановки земельного участка и гидротехнического сооружения- дамбы по левому берегу реки Постышевка на кадастровый учет и оформления прав муниципальной собственности на объекты недвижимости – земельный участок и дамбу, расположенные в территориальной зоне Р2. |
| 2 | Майданик Ирины Анатольевны | Для земельного участка с кадастровым номером 25:33:110101:1380 внести в перечень условно разрешенных видов использования, установленных для территориальной зоны К1, вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» (код 11.3 по Классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  Земельный участок расположен на территории населенного пункта - в селе Углекаменск. Фактически земельный участок используется в сельскохозяйственных целях. |
| 3 | Колобабчука Алексея Алексеевича | Для земельного участка с кадастровым номером 25:33:110101:1379 внести в перечень условно разрешенных видов использования, установленных для территориальной зоны К1, вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» (код 11.3 по Классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  Земельный участок расположен на территории населенного пункта - в селе Углекаменск. Фактически земельный участок используется в сельскохозяйственных целях. |
| 4 | Отдел территориального развития управления экономики и собственности (Вернохай Н.Г. - начальник) | 1) Перечень условно разрешенных видов использования территориальной зоны К2 дополнить видом разрешенного использования: «хранение автотранспорта» (пункт 2.7.1 по классификатору) для земельных участков и объектов капитального строительства, размещенных на территории зоны до 30 марта 2018 года (до утверждения проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Партизанского городского округа»). Установить предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к виду разрешенного использования «хранение автотранспорта».  ОБОСНОВАНИЕ:  Градостроительными регламентами территориальной зоны К2 не установлен предлагаемый вид разрешенного использования, не учтено наличие существующей гаражной застройки в пределах границ территориальной зоны К2.  Внесение указанного вида разрешенного использования в перечень видов разрешенного использования территориальной зоны К2 необходимо для реализации прав и законных интересов граждан и их организаций, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне К2.  2) Перечень основных видов разрешенного использования территориальной подзоны Ж1-Г дополнить видом разрешенного использования: «историко-культурная деятельность» (пункт 9.3 по классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  В пределах границ территориальной зоны Ж1-Г на перекрёстке улицы В.П. Мирошниченко и улицы Фабричной расположен памятник Виктору Петровичу Мирошниченко – герою Советского Союза. Внесение указанного вида разрешенного использования необходимо для формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельного участка, на котором расположен вышеуказанный памятник.  3) Перечень условно разрешенных видов использования территориальной зоны С1-А дополнить видом разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства» (пункт 2.1 по классификатору) для земельных участков и объектов капитального строительства, размещенных на территории зоны до 30 марта 2018 года (до утверждения проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Партизанского городского округа»). Установить предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к виду разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».  ОБОСНОВАНИЕ:  Градостроительными регламентами территориальной зоны С1-А не установлен предлагаемый вид разрешенного использования, не учтено наличие существующей жилой застройки в пределах границ территориальной зоны С1-А.  Внесение указанного вида разрешенного использования в перечень видов разрешенного использования территориальной зоны С1-А необходимо для реализации прав и законных интересов граждан и их организаций, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне С1-А.  4) Перечень основных видов разрешенного использования территориальной подзоны П3 дополнить видом разрешенного использования: «среднеэтажная жилая застройка» (пункт 2.5 по классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  В пределах границ территориальной зоны П3 расположен многоквартирный пятиэтажный жилой дом № 112 по ул. Партизанская, который вошел в программу благоустройства «1000 дворов» на 2020 год. Внесен ие указанного вида разрешенного использования необходимо для формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельного участка, на котором расположен вышеуказанный жилой дом.  5) В пункте 3) параметров разрешенного использования (столбец 3) для вида разрешенного использования «ритуальная деятельность» ) слова «предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальная высота - 100 м;» заменить словами «предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальная высота - 10 м;» |
| 5 | МБОУ «СОШ № 50 ПГО»  ( Розвезева Е.В. – директор) | Дополнительно внести в перечень разрешенных видов использования, установленных для территориальной зоны К2, вид разрешенного использования «спорт» (код 5.1 по Классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  Внесение вида разрешенного использования «спорт» в перечень видов разрешенного использования территориальной зоны К2 необходимо для постановки земельного участка и сооружения - стадион «Локомотив» на кадастровый учет и оформления прав на объекты недвижимости – земельный участок и сооружение, расположенные в территориальной зоне К2. |
| 6 | ООО «Казанский ПК» (Меркулова О.В.) | Дополнительно внести в перечень условно разрешенных видов использования, установленных для территориальной зоны П1, вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4 по Классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  Являясь резидентом свободного порта Владивосток ООО «Казанский ПК» в рамках проекта запланировал запуск линии по производству кормов для животных, а также идея проекта заключается в розничной торговле продуктов питания по очень низким ценам. Участок с кадастровым номером 25:33:180112:630, для которого запрашивается вид разрешенного использования «магазины» расположен практически в центре города, максимально близко к автомобильному и пешеходному трафику. |
| 7 | АО «АКОС» (Шмалев А.В.) | Дополнительно внести в перечень разрешенных видов использования, установленных для территориальной зоны ЦС2, вид разрешенного использования «связь» (код 6.8 по Классификатору).  ОБОСНОВАНИЕ:  АО «Акос» планирует сформировать и поставить на кадастровый учет земельный участок для размещения антенно-мачтового сооружения. |

По всем вновь поступившим предложениям Комиссией проведен анализ.

После проведения публичных слушаний Проект будет направлен в ООО «Урбан-План» на доработку с учетом поступивших предложений.