

Заключение

о результатах публичных слушаний по вопросу рассмотрения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменское» Завьяловского района Удмуртской Республики

21.09.2023 г

Организатор: управление архитектуры Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской Республики».

Количество участников, которые приняли участие в публичных слушаниях 13 человек.

Согласно ст. 5.1 Градостроительного Кодекса, на основании протокола публичных слушаний № 1 от «20» сентября 2023 года

Рассмотрев предложения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменское» Завьяловского района:

Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний

Участник публичных слушаний, внесший предложение и (или) замечания	Содержание предложений и (или) замечаний
Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний, постоянно проживающих на территории*	
Поремова Н.Ф.	Отнести земельный участок с кадастровым номером 18:08:031001:3857 с земель сельскохозяйственного назначения на земли садоводства и дачного хозяйства
Предложения и замечания иных участников публичных слушаний*	
Борисов К.Ю.	1) Земельный участок с К№18:08:044001:7116 согласно карте градостроительного зонирования пересекается с границей территориальной зоны. Прошу внести корректировки в границы зоны Ж-1, устранив пересечение. 2) Прошу исключить «Садоводство (1.5)» из основных видов разрешенного использования земельных участков в территориальных зонах Сх-1 и Сх-2. Формулировка «Садоводство (1.5)» может ошибочно отождествляться землепользователями с «Ведением садоводства (13.2)», а земельные участки с таким видом разрешенного использования - с садовыми земельными участками, на которых возможна регистрация садовых домов по «дачной амнистии». 3) Возражаю против изложения описания

вида разрешенного использования «Ведение садоводства (13.2)» не в соответствии с формулировкой приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412, а также в противоречии со ст.3 Закона N 217-ФЗ.

Необходимо описание основных видов объектов капитального строительства для вида разрешенного использования «Ведение садоводства (13.2)» изложить в следующей редакции «Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд», согласно указанному Приказу от 10 ноября 2020 г. №П/0412.

Дополнительно отмечаем, что возможность строительства и регистрации жилых домов на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства предусмотрена статьей 3 Закона N217-ФЗ. На садовом земельном участке разрешено строительство садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

При этом в силу положений статьи 23 Закона N 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Также Законом N 217-ФЗ решены проблемы, связанные с регистрацией граждан по месту жительства в домах, расположенных на садовых земельных участках. Возможность строительства жилого дома на садовом участке, установленная Законом N 217-ФЗ, с учетом норм жилищного законодательства и Закона от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" позволяет гражданам воспользоваться правом осуществить регистрацию по месту жительства в жилых домах на садовых земельных участках.

В дополнение к этому Законом N 217-ФЗ

предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым в порядке, установленном главой 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47.

Признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом представляет собой простую процедуру, не требующую сложных и длительных согласований и оформления большого пакета документов.

Так, процедура признания жилого дома садовым домом фактически имеет декларативный характер, предусматривая ее осуществление на основании заявления собственника, документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости, и согласия третьих лиц в случае, если объект недвижимости обременен их правами.

В случае признания садового дома жилым домом в дополнение к вышеуказанным документам требуется представление заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, выданное членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.

Кроме того, в целях упрощения положения садоводов Закон N 217-ФЗ без необходимости каких-либо подтверждений со стороны органов власти признает все здания, имеющие в соответствии с данными ЕГРН назначение "жилое", "жилое строение" и расположенные на садовых земельных участках, жилыми домами, а здания с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами - садовыми домами (части 9, 11 статьи 54 Закона N 217-ФЗ).

При этом, если здания принадлежат гражданам, которые на день вступления в силу данного закона состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, признание таких зданий жилыми домами в соответствии с частью 9 статьи 54 Закона N 217-ФЗ не является основанием для включения их общей площади

при определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в суммарную общую площадь жилых помещений, занимаемых гражданином и (или) членами его семьи по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.

Попытка недопущения возможности регистрации жилых домов на садовых земельных участках повлечет усложнение и удорожание такой процедуры, дополнительную функциональную нагрузку на органы исполнительной власти и судебные органы. Создаст социальное неравенство между собственниками жилых домов, которые зарегистрировали права жилые дома (например, 18:08:045013:714, 18:08:045013:828, 18:08:044004:566, 18:08:044004:436, 18:08:043004:229, 18:08:045010:413) и гражданами, для которых планируется создать дополнительные препятствия при оформлении права собственности на жилые дома в случае внесения изменений в ПЗЗ в предложенной редакции.

Запрет строительства жилых домов на садовых участках негативной повлияет и на возможность приобретения таких объектов с привлечением кредитных средств, в том числе по льготным ипотечным программам.

Возникнет вопрос о правовом статусе уже зарегистрированных жилых домов, строящихся в момент внесения изменений в ПЗЗ жилых домов и жилых зданий, построенных без получения уведомления о планируемых строительстве.

Также предлагаем рассмотреть целесообразность выделения в территориальной зоне Сх-4 двух подзон: 1) подзоны существующих (застроенных) садовых территорий и 2) подзону вновь застраиваемых садовых участков, к которой отнести земельный участок с кадастровым номером 18:08:044002:12.

Предусмотреть, что условия проживания во второй подзоне будут максимально приближены к таковым в жилой зоне Ж-1 (дороги с твердым покрытием, в том числе асфальтированные, уличное освещение, центральное водоснабжение, газопровод, управляющая компания, детские игровые площадки и объекты торговли, реализация земельных участков только с построенными домами и т.д.). В связи с чем предлагаю установить в ней градостроительные

	<p>регламенты схожие с территориальной зоной Ж-1 и допускающие строительство жилых домов.</p> <p>4) В территориальной зоне Сх-4 для условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины (4.4)» предлагаю допустить размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров: магазины торговой площадью до 200 кв. м вместо предлагаемых 150 кв. м.</p> <p>5) В п/п 3 таблицы 18 предлагаю требования к минимальным отступам от границ земельных участков до зданий и строений от красных линий улиц и проездов в территориальной зоне Ж-1 установить 3м, как от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд).</p>
<p>Мухаметянова А.Ш.</p>	<p>Прошу внести изменения в действующую редакцию правил землепользования и застройки МО «Каменское» (далее – ПЗЗ), а именно привести в соответствие ПЗЗ с генеральным планом на земельные участки:</p> <p>1. УР, Завьяловский район, з.у. с кадастровым номером 18:08:044001:907, с координатами, указанными в Приложении № 1, на данный момент земельный участок с координатами относится к категории сельскохозяйственного назначения, в генеральном плане многофункциональная общественно-деловая зона;</p> <p>2. УР, Завьяловский район, з.у. с кадастровым номером 18:08:028010:1288, на данный момент земельный участок относится к категории сельскохозяйственного назначения, в генеральном плане – производственная зона.</p> <p>3. Добавить в порядок применения градостроительных регламентов отдельный пункт «Максимальный предельный размер площади земельного участка не распространяется в случаях объединения, перераспределения собственниками двух и более земельных участков, а также в случаях, когда собственникам осуществляется раздел принадлежащего им земельного участка, площадь которого превышает установленный максимальный размер предельный размер;</p>

	<p>4. Добавить в порядок применения градостроительных регламентов» отдельный пункт: При строительстве объекта на нескольких смежных земельных участках, принадлежащих одному лицу требования минимальных отступов, применяются лишь к внешним границам смежных земельных участков.</p> <p>5. Внести изменения в Градостроительные регламенты в отношении Общественно-деловых зон в параметрах застройки – изменить максимальный процент застройки участка – 60%.</p> <p>6. УР, Завьяловский район, з.у. с кадастровым номером 18:08:044001:4957, на данный момент земельный участок отнесен к категории ИЖС, блокированная застройка, малоэтажное строительство, в генеральном плане – многофункциональная общественно-деловая зона. Привести ПЗЗ в соответствие с генеральным планом.</p> <p>7. Сохранить зону согласно действующим ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 18:08:044001:9921 – Ж-1.</p> <p>8. Сохранить зону согласно действующим ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 18:08:028010:367 – производственная зона.</p>
<p>Миронов А.В.</p>	<p>В соответствии с опубликованным проектом ПЗЗ МО «Каменское» (карта градостроительного зонирования) на основании публичных слушаний прошу исправить зону СХ-1 на зону Ж-1 на принадлежащем мне на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 18:08:083002:1491 взятым в аренду по договору аренды № 08/21-АР-ЗУ(Т) от 10.11.2021 г. и далее купленный мной у Управления имущества и земельных ресурсов Администрации Завьяловского района под цели «Индивидуальное жилищное строительство» кадастровый номер объекта недвижимости расположенный на данном участке 18:08:083002:1602. Отмечаю, что на основании действующих правил землепользования и застройки муниципального образования «Каменское» данный земельный участок находится в зоне Ж на Зону СХ-1 в представленном проекте внесения изменений в правила</p>

	землепользования и застройки МО «Каменское» влечет изменение цели использования, принадлежащего мне на праве собственности земельного участка и нарушает мои права владения и использования в полном объеме земельного участка и стоящего на нем объекта недвижимости.
Старикова М.В. Гайнанов Ф.Ф. Газизов М.Ф. Гайнанов Ф.Ф.	В связи с негодностью использования земельных участков по их назначению, изменить территориальную зону земельных участков с кадастровыми номерами 18:08:044002:154, 18:08:044002:158, 18:08:044002:157, 18:08:044002:156, 18:08:044002:155, 18:08:044002:276 с зоны сельскохозяйственных угодий на зону садоводческих или дачных некоммерческих товариществ.
ИП Миронов А.В.	Определить в проекте ПЗЗ МО «Каменское» статус размещения объекта НТО в общественно деловой зоне О-1 в качестве основного, вспомогательного вида использования и учесть рыночные и имущественные интересы объектов НТО, не относящихся к объектам капитального строительства, а также собственников земельных участков, находящихся в зоне О-1.
Администрация МО «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской Республики»	1. Дополнить текстовую часть информацией о возможности использования сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе о возможности размещения дорог и проездов на таких землях; 2. Привести в соответствие с действующим генеральным планом проект правил землепользования и застройки МО «Каменское», а именно изменить максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования с кодами 13.1, 13.2 зоны СХ-4 до 20 %.

Решение:

Публичные слушания по рассмотрению проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменское» проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Публичные слушания по рассмотрению проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменское» считать состоявшимися.

Представленный на обсуждение проект внесения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменское» отвечает требованиям обеспечения планирования развития территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях устойчивого развития

территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, обеспечения интересов граждан и их объединений.

Рассмотрев порядок, сроки проведения публичных слушаний, изучив представленные разработчиком материалы проекта, на основании Протоколов № 1, организатор публичных слушаний пришел к следующему заключению:

РЕКОМЕНДОВАТЬ ОТКЛОНИТЬ:

- предложения Поремовой Н.Ф., предложения № 1 Борисова К.Ю., предложения № 7, № 8 Мухаметяновой А.Ш., Миронова А.В., Стариковой М.В., Гайнанова Ф.Ф., Газизова М.Ф., Гайнанова Ф.Ф. – реализация данных предложений возможна только после внесения изменений в генеральный план МО «Каменское»;

- предложение № 1 Мухаметяновой А.Ш. - Данное предложение не противоречит проекту правил землепользования и застройки, вынесенному на публичные слушания. Рекомендовать разработчику проекта на карте градостроительного зонирования отобразить данную территорию отдельной выноской в масштабе, позволяющем различить границы устанавливаемых территориальных зон;

- предложение № 2, № 6 Мухаметяновой А.Ш. - Данное предложение не противоречит проекту правил землепользования и застройки, вынесенному на публичные слушания;

- предложение № 4 Мухаметяновой А.Ш. - Порядок строительства объектов капитального строительства на смежных земельных участках урегулирован в постановлении Правительства РФ от 06.04.2022 N 603 "О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков";

- предложение № 5 Мухаметяновой А.Ш. - в проекте правил землепользования и застройки применён дифференциальный подход к установлению данного параметра в зависимости от вида разрешенного использования;

- предложение № 3 Борисова К.Ю. – включение жилых домов в зону садоводства и огородничества в настоящее время нецелесообразно, поскольку в случае перевода земельного участка в указанную зону возникает необходимость обеспечения жителей объектами социальной инфраструктуры – детские сады, школы, ФАПы, объекты спортивного назначения, организацию подвоза детей в школы.

В настоящее время, социальная инфраструктура, рассматриваемой проектом территории, не рассчитана на включение жилых домов в зоне садоводства и огородничества.

РЕКОМЕНДОВАТЬ ПРИНЯТЬ:

- предложения № 2, № 4, № 5 Борисова К.Ю., предложения № 1, № 2 Администрации МО «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской Республики» в связи с их целесообразностью;

- предложение № 3 Мухаметяновой А.Ш. в связи с его целесообразностью. Формулировку данного предложения проработать с правовым управлением Администрации МО «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской Республики»;

- предложение ИП Миронова А.В. В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ для каждой территориальной зоны устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и **объектов капитального строительства**. НТО не является объектом капитального строительства (п. 10.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ), в связи с чем, указание таких объектов в качестве основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства не представляется возможным. **Вместе с тем полагаем возможным дополнить описание территориальной зоны информацией о возможности размещения некапитальных объектов.**

Главе муниципального образования направить проект внесения изменений в правила землепользования и застройки МО «Каменское» на утверждение, после его корректировки в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний.

Опубликовать данное заключение на официальном сайте муниципального образования в сети интернет.

Председательствующий



М.И. Гафиева