ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Петрозаводского городского Совета

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Петрозаводска в границах территории Петрозаводского городского округа»

В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса РФ и Положением о порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Петрозаводска в границах территории Петрозаводского городского округа (далее – комиссия), утвержденным постановлением Главы Петрозаводского городского округа от 08.10.2008 № 2613 «О подготовке Правил землепользования и застройки города Петрозаводска в границах территории Петрозаводского городского округа», заинтересованные лица вправе обратиться в комиссию с предложениями о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Петрозаводска в границах территории Петрозаводского городского округа, утвержденные Решением Петрозаводского городского Совета от 11.03.2010 № 26/38-771 (далее - Правила).

На заседании комиссии от 05.05.2025 рассмотрен проект Решения Петрозаводского городского Совета о внесении изменений в Правила, подготовленный Администрацией Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) по итогам работы рабочей группы по разработке рекомендаций о внесении изменений в Правила по исполнению Протеста прокурора города Петрозаводска от 27.06.2024 № 86-03-2024 (далее - протест прокуратуры города).

Прокуратурой г. Петрозаводска выявлены положения Правил, которые противоречат федеральному законодательству в части установления предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - предельные параметры). В протесте прокуратуры города, указано следующее:

«Применительно к каждой территориальной зоне в ст. 35-81 Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры. Вместе с тем, минимальные размеры земельных участков, регламентированные ст. 36-41 (жилые зоны), 45, 48, 49 (общественно-деловые зоны), 69 (зона сельскохозяйственного использования) для строительства многоквартирного жилого дома установлены в зависимости от числа планируемых к проживанию граждан. Для всех видов основного, условно разрешенного использования, не относящимся к зданиям жилой застройки Правилами минимальный размер земельного участка также фактически не определен, ограничившись ссылкой на действующее законодательство. Определить конкретные требования действующего законодательства, предъявляемые к объектам, не относящимся к зданиям жилой и не жилой застройки, возможно, только после их проектирования, что приводит нарушению законодательства в части предъявления дополнительных требований в отношении правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, наличия проекта до установления вида разрешенного использования и образования участка.».

Таким образом, рабочая группа, созданная Петрозаводским городским Советом, провела работу по анализу положений Правил и подготовила рекомендации, на основании которых в Правила внесены изменения в части приведения положений, касающихся установления предельных параметров в соответствие с федеральным законодательством.

Ниже приведен пример изменений для градостроительного регламента зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Жм), аналогичные изменения внесены во все статьи Правил.

|  |  |
| --- | --- |
| Статья 36 Правил (зона застройки многоэтажными жилыми домами (Жм)) | |
| Предлагаемая редакция | Действующая редакция |
| 1. Минимальная площадь земельного участка для всех видов основного, условно разрешенного и вспомогательного использования не устанавливается.»; | 1. Минимальная площадь земельного участка:  - для строительства многоквартирного дома этажностью в 5 надземных этажей и менее принимается из расчета - 17,5 кв. м на человека;  - для строительства многоквартирного дома этажностью в 6 надземных этажей и более принимается из расчета - 14,5 кв. м на человека;  - для всех видов основного и условно разрешенного использования, не относящихся к зданиям жилой застройки, принимается с учетом соблюдения действующего законодательства в части строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, но не менее занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства;  - не устанавливается для вспомогательных видов использования. |
| - абзац 5 пункта 3 изложить в следующей редакции:  «- для всех видов основного и условно разрешенного использования, не относящихся к зданиям жилой застройки, не устанавливается.»; | - для всех видов основного и условно разрешенного использования, не относящихся к зданиям жилой застройки, принимается в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими соблюдение законодательства в части строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; |
| - абзац 5 пункта 4 изложить в следующей редакции:  «- для всех видов основного и условно разрешенного использования, не относящихся к зданиям жилой застройки, не устанавливается.»; | - для всех видов основного и условно разрешенного использования, не относящихся к зданиям жилой застройки, принимается в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими соблюдение законодательства в части строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; |
| - абзац 5 пункта 5 изложить в следующей редакции:  «- не устанавливаются для вспомогательных видов использования.»; | - для вспомогательных видов использования устанавливается в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими соблюдение законодательства в части строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. |
| - абзац 5 пункта 7 изложить в следующей редакции:  «- для всех видов основного и условно разрешенного использования, не относящимся к зданиям жилой застройки, не устанавливается.». | - для всех видов основного использования и условно разрешенного использования, не относящихся к зданиям жилой застройки, принимается в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими соблюдение законодательства в части строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; |

Комиссия, рассмотрев проект Решения Петрозаводского городского Совета о внесении изменений в Правила, подготовленный Администрацией, рекомендовала внести предлагаемые изменения в Правила.

Главой Петрозаводского городского округа, согласно части 5 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, с учетом рекомендации комиссии, принято решение о подготовке проекта решения Петрозаводского городского Совета о внесении изменений в Правила (далее – проект решения) для рассмотрения на публичных слушаниях.

По проекту решения проведены публичные слушания. На собрании участников публичных слушаний, которое состоялось, проект решения был одобрен по результатам голосования: «за» - 6 человек, «против» - нет, «воздержалось» - 1.

Комиссия от 11.06.2025, рассмотрев протокол публичных слушаний от 09.06.2025 и заключение о результатах публичных слушаний от 09.06.2025, рекомендовала направить проект решения для утверждения в Петрозаводский городской Совет. С учетом рекомендации комиссии Главой Петрозаводского городского округа принято решение о направлении проекта решения для утверждения в Петрозаводский городской Совет для утверждения.

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель главы Администрации  Петрозаводского городского округа –  председатель комитета градостроительства  и экономического развития | Н.В. Тенчурина |