

ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И
ТРАНСПОРТНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ
ОКРУЖНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ЯКУТСКА



677027, Республика Саха (Якутия),
г. Якутск, ул. Октябрьская, 20/1,
тел. (факс) (4112) 42-96-98
адрес электронной почты:
dgykt@mail.ru

ДЬОКУУСКОЙ КУОРАТ
УОКУРУКТААҤЫ ДЬАҤАЛТАТЫҢ
КУОРАТЫ ТУТУУ УОННА
ТРАНСПОРТ
ИНФРАСТРУКТУРАТЫҢ
ДЕПАРТАМЕНА

677027, Саха Республиката,
Дьокуускай к., Октябрьскай уул. 20/1,
тел. (факса) (4112) 42-96-98
электроннай почта аадырыһа:
dgykt@mail.ru

Пояснительная записка
к проекту нормативного правового акта Якутской городской Думы
«О внесении изменений в нормативный правовой акт Якутской городской Думы от
25 декабря 2013 года № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского
округа «город Якутск»

Проект нормативного правового акта Якутской городской Думы (далее – проект НПА ЯГД) разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа «город Якутск», нормативным правовым актом Якутской городской Думы от 25 декабря 2013 года № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск».

В соответствии с требованиями, установленными к внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск», Окружной администрацией города Якутска проведены следующие мероприятия:

1. Комиссией по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск», созданной распоряжением Окружной администрации города Якутска от 17 ноября 2020 года № 1801р, рассмотрены предложения юридических и физических лиц по внесению изменений в Правила землепользования и застройки ГО «город Якутск».

2. Распоряжением Окружной администрации города Якутска от 15 мая 2023 года № 782р «О назначении публичных слушаний по внесению изменений в нормативный правовой акт Якутской городской Думы от 25 декабря 2013 года № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск» на 18 мая 2023 года назначены публичные слушания.

1. Изменения вносятся в соответствии с ч. 1 ст. 30 ГрК РФ:

Пунктами 1.1 – 1.2 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части добавления кодового обозначения зоны «С-4» в п. 1 ч. 13 ст. 3 нормативного правового акта Якутской городской Думы от 25.12.2013 № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск».

Пунктом 1.3 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вида разрешенного использования «Ведение садоводства» в территориальной зоне Ж-2А.

Пунктом 1.4 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части добавления условно разрешенного вида использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)», с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Пунктом 1.5 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части добавления примечания «<*> - исключительно в рамках реализации программы по переселению из ветхого и аварийного жилья» для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)» в территориальной зоне Ж-6.

Пунктом 1.6 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части добавления предельных размеров земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основного вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» в территориальной зоне Ж-6.2.

Пунктом 1.7 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части изменения предельного параметра «максимальная площадь (га)» с «0,1» на «3» для вида разрешенного использования «Служебные гаражи (4.9)» в территориальной зоне П-4.

Пунктом 1.8 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части изменения предельного параметра «максимальная площадь (га)» с «5» на «15» для вида разрешенного использования «Строительная промышленность (6.6)» в территориальной зоне П-4.

Пунктом 1.9 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части изменения предельного параметра «минимальный % застройки» с «5» на «не регламентируется» для вида разрешенного использования «Свиноводство (1.11)» в территориальной зоне С-2Б.

Пунктом 1.10 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения следующих основных видов разрешенного использования с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Овощеводство (1.3) <*>;
- Охота и рыбалка (5.3) <*>;
- Природно-познавательный туризм (5.2) <*>;
- Птицеводство (1.10) <*>;
- Пчеловодство (1.12) <*>;
- Свиноводство (1.11) <*>;
- Скотоводство (1.8) <*>;
- Туристическое обслуживание (5.2.1) <*> в территориальной С-1.

Пунктом 1.11 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения следующих основных видов разрешенного использования с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Охота и рыбалка (5.3) <*>;
- Природно-познавательный туризм (5.2) <*>;
- Птицеводство (1.10) <*>;
- Пчеловодство (1.12) <*>;
- Свиноводство (1.11) <*>;
- Скотоводство (1.8) <*>;
- Туристическое обслуживание (5.2.1) <*> в территориальной зоне С-2В.

Пунктом 1.12 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения следующих основных видов разрешенного использования с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Охота и рыбалка (5.3) <*>;
- Природно-познавательный туризм (5.2) <*>;
- Птицеводство (1.10) <*>;
- Пчеловодство (1.12) <*>;
- Свиноводство (1.11) <*>;
- Скотоводство (1.8) <*>;

Туристическое обслуживание (5.2.1) <*>.

<*> - исключительно для земель, предоставленных в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в территориальной зоне С-3.

Пунктом 1.13 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения следующих основных видов разрешенного использования с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Овощеводство (1.3) <*>;
- Птицеводство (1.10) <*>;
- Пчеловодство (1.12) <*>;
- Свиноводство (1.11) <*>;
- Скотоводство (1.8) <*> в территориальной зоне Р-3.

Пунктом 1.14 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения следующих основных видов разрешенного использования с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Овощеводство (1.3) <*>;
- Охота и рыбалка (5.3) <*>;
- Природно-познавательный туризм (5.2) <*>;
- Птицеводство (1.10) <*>;
- Пчеловодство (1.12) <*>;
- Свиноводство (1.11) <*>;
- Скотоводство (1.8) <*>;
- Туристическое обслуживание (5.2.1) <*> в территориальной зоне ОТ-2.

Пунктом 1.15 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения следующих основных видов разрешенного использования с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Овощеводство (1.3) <*>;
- Охота и рыбалка (5.3) <*>;
- Природно-познавательный туризм (5.2) <*>;
- Птицеводство (1.10) <*>;
- Пчеловодство (1.12) <*>;
- Свиноводство (1.11) <*>;
- Скотоводство (1.8) <*>;
- Туристическое обслуживание (5.2.1) <*> в территориальной зоне Л-1.

Пунктом 1.16 предлагается внести изменения в градостроительный регламент в части исключения ч. 3 ст. 42.10 нормативного правового акта Якутской городской Думы от 25.12.2013 № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск» следующего содержания: «В зоне «Л-1» допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов в соответствии с классификатором, приведенным в приложении к приказу Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412».

Пунктами 1.17 – 1.20 изменения вносятся в часть III «Карта градостроительного зонирования городского округа «город Якутск» Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск» для обеспечения благоприятных условий проживания правообладателей земельных участков:

- в приложении № 1.1 части III «Карта градостроительного зонирования городского округа

округа «город Якутск» (город Якутск, микрорайон Марха) Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск»;

- в приложении № 1.3 части III «Карта градостроительного зонирования городского округа «город Якутск» (село Маган) Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск»;

- в приложении № 1.4 части III «Карта градостроительного зонирования городского округа «город Якутск» (село Табага) Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск»;

- в приложении № 1.5 части III «Карта градостроительного зонирования городского округа «город Якутск» (село Тулагино, село Сырдах, село Кильдямцы) Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск».

Пунктом 1.21 предлагается внести изменения в Приложение № 1.7 части III «Карта территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территорий городского округа «город Якутск» Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск» в части добавления территорий, расположенных в кварталах «Спортивный», «Речной порт».

Пунктом 1.22.1 предлагается внести изменения в Приложение № 10 в части уменьшения санитарно-защитной зоны стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей природной среды, расположенного в г. Якутск, ул. Стадухина в соответствии с границами в ЕГРН с реестровым номером 14:36-6.1483.

Внесение изменение в Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск» влечет за собой изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ и ч. 2 и 4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ.

В результате изменения вида разрешенного использования земельного участка, меняется его кадастровая стоимость.

Так, согласно ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Соответственно, любое решение о внесении изменений в ПЗЗ влечет за собой арендные и налоговые доходы с земельного участка в местный бюджет.

Согласно расчета влияния изменений территориальных зон на доходную часть поступления в бюджет городского округа «город Якутск» на проект решения Якутской городской Думы «Об утверждении нормативного правового акта Якутской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск», утвержденные нормативным правовым актом Якутской городской Думы от 25 декабря 2013 года №169-НПА», принятие данного проекта не повлечет за собой расходов бюджета городского округа «город Якутск».

Начальник

С.В. Архипова