

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту решения Собрании депутатов городского округа
«Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план
городского округа «Город Йошкар-Ола»,
утвержденный решением Собрании депутатов городского округа
«Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV»,
от 24 декабря 2021 года №11

24 декабря 2021 года

г. Йошкар-Ола

Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях:

1. Проект решения Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV».

Участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имели право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта решения, в период с 24 ноября 2021 года по 20 декабря 2021 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» - 24.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов, которые внесли замечания и предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений - 10.

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 Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV»:

1.1.1. Предложение участника общественных обсуждений от 06.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами: 12:05:0903001:650, 12:05:0903001:723 расположенных по адресу: 424913, РМЭ, г. Йошкар-Ола, п. Нолька, поз.121, 122 (ул. Кедровая 24).

В связи с тем, что мои земельные участки расположены в границах двух муниципальных образований, прошу вас произвести корректировку границы ГО «Город Йошкар-Ола» с целью включения моих земельных участков полностью в границы ГО «Город Йошкар-Ола». Все необходимые согласования со смежными собственниками у имеются».

1.2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений:

1.2.1. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«У меня имеется несколько земельных участков, выделенных под производственные цеха.

Мое предприятие занимается производством изделий для бань и саун на данной территории с 2002 года. Реалии нашей жизни постоянно заставляют нас заниматься модернизацией производства, улучшением экологической обстановки в районе, что приводит к строительству новых и реконструкции старых помещений. Изменения назначения земельных участков может привести к закрытию производств, потере вложенных средств, увольнению работников, сокращением или отсутствием налоговых платежей, поступающих в бюджет города и республики и росту социальной напряженности.

Кроме того уже разработаны инвестиционные проекты ,закуплено часть оборудования, в процессе подписания контракт на поставку оборудования стоимостью 300000 тысяч долларов.

Все новое оборудование и реконструкция производств не повлияет на экологическую составляющую района.

Кроме того при смене назначения земельных участков, мы не сможем провести реконструкцию, направленную на сокращение выбросов, чем занимаемся в данное время.

При смене назначения земельного участка около 50 предприятий могут понести убытки и возможное увольнение ждет более 1000 человек, что негативно скажется на инвестиционной климате в городе и республике.

Предлагаю не менять часть производственных зон, прилегающих к мкр. «Интеграл» северо-восточной , юго-западной, юго-восточной сторон на зону делового, общественного и коммерческого назначения.».

1.2.2. Предложение участника общественных обсуждений от 17.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«В собственности ООО «Базис М» находится земельный участок 12:05:0301005, площадью 11104 кв.м., на котором расположен производственный корпус площадью 2489 м. кв. с расположенным в нем производством металлоизделий, кровельного и стенового проката, систем дымоудаления. Также в собственности находится земельный участок 12:05:0301005:158 площадью 1172 м. кв., с расположенным на нем складом федерального логистического оператора. С 2003 г. и по настоящий момент в производственные площади и производственное оборудование инвестировано более 300 000 (Трехсот миллионов рублей) На данной территории трудится более 140 человек.

В настоящее время заключен предварительный договор на приобретение земельного участка, примыкающего к территории ООО «Базис М», площадью 7000 кв.м., на сумму 12 000 000,00 (Двенадцать миллионов рублей 00 копеек). Внесены авансы по сделке. Продавец производит в настоящее время межевание. На этом участке планируется строительство складского комплекса под расширение деятельности Федерального Логистического оператора, а также производственного корпуса общей площадью более 3000 м. кв. и суммой инвестиций 150 000 000 руб. Уже приобретено под данный проект оборудование для производства систем дымоудаления, дымоходов. Сумма инвестиции 38 000 000 (Тридцать восемь миллионов рублей 00 копеек). Заказаны проекты зданий и сооружений. Заказаны в производство грузоподъемные краны и оборудование.

Земельные участки приобретались с целью ведения производственной деятельности. Смена назначения земельного участка ставит под угрозу дальнейшее развитие данной территории и предприятия в целом. Смена назначения использования земельных участков в последствии приведет к увеличению стоимость налога на землю и недвижимое имущество, Изменяются санитарные зоны и требования к собственникам земельных участков и помещений. Увеличится давление контролирующих и надзорных органов, что в совокупности приведет к удорожанию производимой продукции и соответственно к снижению конкурентной составляющей предприятия. Не будет возможности построить новые производственные корпуса, произвести реконструкцию и модернизацию производства и складов. Будет невозможно плановое увеличение рабочих мест в ближайшие сроки. Считаю НЕДАЛЬНОВИДНОЙ попытку администрации.

Заменить часть производственных зон (зоны производственно-коммунальных объектов и зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловой зоны), прилегающих к микрорайону «Интеграл» с северо-восточной, восточной, юго-западной и юго-восточной сторон, на зону делового, общественного и коммерческого назначения, не предусматривающую осуществление производственной деятельности".

Данное действие приведет к прямым убыткам группы компаний расположенных на данной территории с совокупным годовым доходом 2,5 миллиарда рублей и в последствии негативно отразится на

производственном и строительном комплексе Республики Марий Эл. Приведет к потере существующих рабочих мест и деградации данных территорий. Зона делового, общественного и коммерческого назначения исключает дальнейшее эффективное использование территории принадлежащей ООО «Базис М». Произведенный Анализ рынка недвижимости и земли городского округа г. Йошкар-Ола показывает недостаток производственных площадей и земельных участков под размещение производства, что наоборот требует увеличение производственных территорий и кластеров, а не их закрытие в Угуду «заинтересованной группы». Перевод назначения земельных участков не позволит осуществлять дальнейшее развитие производств расположенных на рассматриваемых территориях и приведет к дальнейшему закрытию производственных предприятий и уходу их в регионы России более комфортные для ведения бизнеса и ставит под угрозу государственную программу Республики Марий Эл "Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности (2013 - 2025 годы)".

Прошу Вас исключить квартал 12:05:0301005 из проекта решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 140 июля 2009 года № 745-IV».

1.2.3. Предложение участника общественных обсуждений от 17.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Наша Группа компаний имеет в собственности земельные участки 12:05:0301005:158, 12:05:0301005:0092 общей площадью 22827 м², на которых находятся помещения офисного, складского и производственного назначения общей площадью 4035,6 м².

В своей деятельности, кроме оптовой торговли металлопрокатом и строительными материалами, занимаемся производством металлочерепицы, профнастила, доборных элементов, дымоходов, полотенцесушителей, малых архитектурных форм, других металлоизделий.

В деятельности предприятий заняты более 140 человек.

Наши производства ни каким образом не влияют на экологическую ситуацию в данном районе.

Мы инвестировали в оборудование, производственные и складские помещения порядка 200000 000 руб. В планах строительство складского и производственного корпусов площадью 4000 м², заключён договор на приобретение смежного земельного участка, внесены авансы и производится межевание.

Смена назначения приведёт к срыву намеченных планов и финансовым убыткам, поставит под угрозу ведение текущей деятельности предприятий.

Прошу вас исключить квартал 12:05:0301005 из проекта решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола»,

утверждённый решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола от 14 июля 2009 года №745-IV».

1.2.4. Предложение участника общественных обсуждений от 20.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«В связи с проведением общественных обсуждений по проекту решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года №745-IV», назначенных решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 12 ноября 2021 года №257-VII, прошу внести в данный проект следующее изменение: подпункт 1) пункта 2.1 изложить в следующей редакции:

«1) заменить зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловой зоны) на зону застройки многоэтажными жилыми домами в отношении кадастрового квартала 12:05:0703011 и прилегающей к нему территории, за исключением земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0703011:11 и 12:05:0703011:362;».

Просьба ООО «Агровита» (далее также - Общество) связана со следующими обстоятельствами.

Общество является собственником указанного земельного участка с кадастровым номером 12:05:0703011:11 и расположенного на этом участке нежилого здания.

Кроме того, для своей деятельности Общество арендует земельный участок с кадастровым номером 12:05:0703011:362, который полностью окружает земельный участок с кадастровым номером 12:05:0703011:11.

Деятельность Общества связана с выращиванием, переработкой и продажей зерновых культур, а также продуктов на их основе. Процессы выращивания и переработки зерновых культур требуют проведения определенных научных исследований, которые Обществом выполняются лишь частично, а в основном — с привлечением третьих лиц.

В целях расширения и углубления своей деятельности Общество предполагает осуществлять весь цикл научных исследований самостоятельно, для чего Общество намеревалось изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0703011:11 с существующего вида: размещение производственной базы, на иной вид: проведение научных исследований (3.9.2), предусмотренный градостроительным регламентом зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (О-4), а также изменить назначение здания для его соответствия виду разрешенного использования земельного участка.

Такую же процедуру предполагалось провести в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0703011:362.

В случае внесения изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» без принятия во внимание указанного выше

предложения, намерения Общества в плане расширения научной деятельности будут затруднены, а, возможно, и не выполнимы.

Учитывая изложенное, Общество настоятельно просит внести в проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года №745-IV», предлагаемое изменение.»

1.2.5. Предложение участника общественных обсуждений от 20.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«В связи с проведением общественных обсуждений по проекту решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года №745-ГУ», назначенных решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 12 ноября 2021 года №257-VII, прошу внести в данный проект следующее изменение: подпункт 1) пункта 2.1 изложить в следующей редакции:

«1) заменить зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловой зоны) на зону застройки многоэтажными жилыми домами в отношении кадастрового квартала 12:05:0703011 и прилегающей к нему территории, за исключением земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0703011:11 и 12:05:0703011:362;».

Моя просьба связана со следующими обстоятельствами.

Я являюсь соучредителем и директором ООО «Агровита» (далее также – Общество) у которого в собственности находится указанный земельный участок с кадастровым номером 12:05:0703011:11 и расположенное на этом участке нежилого здания.

Кроме того, для своей деятельности Общество арендует земельный участок с кадастровым номером 12:05:0703011:362, который полностью окружает земельный участок с кадастровым номером 12:05:0703011:11.

Деятельность Общества связана с выращиванием, переработкой и продажей зерновых культур, а также продуктов на их основе. Процессы выращивания и переработки зерновых культур требуют проведения определенных научных исследований, которые Обществом выполняются лишь частично, а в основном — с привлечением третьих лиц.

В целях расширения и углубления своей деятельности Общество предполагает осуществлять весь цикл научных исследований самостоятельно, для чего Общество намеревалось изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0703011:11 с существующего вида: размещение производственной базы, на иной вид: проведение научных исследований (3.9.2), предусмотренный градостроительным регламентом зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и

предпринимательской деятельности (О-4), а также изменить назначение здания для его соответствия виду разрешенного использования земельного участка.

Такую же процедуру предполагалось провести в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0703011:362.

В случае внесения изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» без принятия во внимание моего предложения, намерения Общества в плане расширения научной деятельности будут затруднены, а, возможно, и не выполнимы.

Учитывая изложенное, Общество настоятельно просит внести в проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года №745-IV», предлагаемое изменение.».

1.2.6. Предложение участника общественных обсуждений от 25.11.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 12.11.2021 г. № 257-VII назначены общественные обсуждения по проекту решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года № 745-IV».

На основании пункта 6 вышеуказанного решения ИП Собко М.В. вносит предложение по проекту изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола».

В собственности Собко Марины Владимировны находится объект недвижимости - здание конторы, общей площадью 447,3 кв.м, кадастровый номер 12:05:0403003:972, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Соловьева, д.44.

Здание конторы расположено на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0403003:1220, площадью 323 кв.м, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Соловьева, который также принадлежит Собко М.В. на праве собственности.

ИП Собко М.В. заинтересована в приобретении прав на прилегающий земельный участок, необходимый для обслуживания здания конторы, путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно Генеральному плану городского округа «Город Йошкар-Ола» земельный участок с кадастровым номером 12:05:0403003:1220 находится в функциональной зоне производственно-коммунальных объектов, а прилегающие земли - в зоне объектов транспортной инфраструктуры, что является препятствием для возможных преобразований участка за счет прилегающих земель.

В связи с изложенным ИП Собко Марина Владимировна предлагает внести изменения в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», изменив зону объектов транспортной инфраструктуры на зону производственно-коммунальных объектов в отношении земель, прилегающих к земельному участку с кадастровым номером 12:05:0403003:1220 вдоль улицы Соловьева.».

1.2.7. Предложение участника общественных обсуждений от 25.11.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

Решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 12.11.2021 г. № 257-VII назначены общественные обсуждения по проекту решения Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года № 745-IV».

На основании пункта 6 вышеуказанного решения ООО «Дубовая роща» вносит предложение по проекту изменений Генерального плана городского округа «Город Йошкар-Ола».

ООО «Дубовая роща» на основании договора аренды земельного участка от 12.04.2018 № 7221/2018-н является арендатором земельного участка с кадастровым номером 12:05:0504009:198, адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Сернурский тракт, площадью 26500 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - место размещения строительства оздоровительного пляжного комплекса (далее - земельный участок).

Согласно градостроительному плану земельного участка № В012315000-185/19 от 12.11.2019, выданному администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», земельный участок частично расположен в территориальной зоне «Зона городских парков, скверов, бульваров (Р-1), частично - в территориальной зоне «Зона пляжа» (Р-5), что является нарушением требований к образуемым и измененным земельным участкам, установленных ст.11.9 ЗК РФ.

В целях устранения противоречий в режиме использования земельного участка, с учетом планируемого преобразования земельного участка путем его перераспределения с землями, государственная собственность на которые не разграничена, ООО «Дубовая роща» предлагает внести изменения в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» путем изменения функциональной зоны городских парков, скверов, бульваров в границах земельного участка с кадастровым номером 12:05:0504009:198 и прилегающей к нему территории до Сернурского тракта на зону пляжа.».

1.2.8. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 12.11.2021 г. № 257-VII с 24 ноября 2021 года

по 29 декабря 2021 года назначены общественные обсуждения по проекту решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года № 745-IV».

На основании пункта 6 вышеуказанного решения ИП Заовражных И.В. вносит предложение по проекту изменений Генерального плана городского округа «Город Йошкар-Ола».

В собственности Заовражных Ирины Викторовны находится объект недвижимости - объект незавершенного строительства (магазин с офисом), инвентарный номер 88:401:002:000004730:0102, литер - А, АТ, А2, назначение — нежилое, общая площадь застройки — 368,8 кв.м, степень готовности — 52%, адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9 (запись в ЕГРН о собственности № 12-12/008-12/008/001/2016-3583/2 от 12.04.2016).

Указанный объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0802001:45, государственная собственность на который не разграничена, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9, площадью - 1251 кв.м, разрешенное использование - под реконструкцию бывшей насосной станции и ТП для размещения магазина и офиса. Земельный участок предоставлен Заовражных И.В. на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 7214/2018-н от 14 марта 2018 года.

В настоящее время в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Йошкар-Ола» земельный участок с кадастровым номером 12:05:0802001:45 отнесён к функциональной зоне городских парков, скверов, бульваров.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» земельный участок с кадастровым номером 12:05:0802001:45 отнесен к территориальной зоне Р-1.

Зона Р-1 предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях отдыха, проведения досуга населения, а также для размещения объектов, обеспечивающих эти цели.

Для зоны Р-1 Правилами землепользования и застройки установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- Культурное развитие (3.6)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Спорт (5.1)
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

- Водный спорт (5.1.5)
- Природно-познавательный туризм (5.2)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Оказание услуг связи (3.2.3)
- Общежития (3.2.4)
- Цирки и зверинцы (3.6.3)
- Религиозное использование (3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- Религиозное управление и образование (3.7.2)
- Общественное питание (4.6)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Связь (6.8)
- Историко-культурная деятельность (9.3)

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах зоны при условии выполнения компенсационного озеленения.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 — «под реконструкцию бывшей насосной станции и ТП для размещения магазина и офиса» не соответствует ни одному из основных, вспомогательных либо условно-разрешенных видов использования земельных участков в территориальной зоне Р-1, что препятствует собственнику объекта незавершенного строительства приступить к реконструкции объекта под размещение магазина и офиса.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждённому приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, для вида разрешенного использования «под реконструкцию бывшей насосной станции и ТП для размещения магазина и офиса» в случае его приведения в соответствие с Классификатором соответствующим видом разрешенного использования будут «Предпринимательство (4.0)», «Деловое управление (4.1)» либо «Магазины (4.4)».

Данные виды разрешенного использования земельных участков являются основными видами разрешенного использования для территориальных зон ОЖ (Зона общественно-жилого назначения), О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения), О-4 (Зона

обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона).

С учетом установленного вида разрешенного использования земельного участка, существующего градостроительного зонирования, застройки близлежащей территории и перспективных планов развития городской инфраструктуры, в том числе строительства автодороги, соединяющей улицы Кирова и Строителей в г. Йошкар-Оле,

ИП Заовражных И.В. предлагает заменить зону городских парков, скверов, бульваров в границах земельного участка 12:05:0802001:45, площадью 1251 кв.м. и прилегающей к нему территории до Ленинского проспекта с севера, до границы ООПТ «Сосновая роща» запада и юга, до границы автодороги с востока на общественно-жилую зону либо зону делового, общественного и коммерческого назначения.»

1.2.9. Предложение участника общественных обсуждений от 20.12.2021, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 12.11.2021 г. № 257-VII с 24 ноября 2021 года по 29 декабря 2021 года назначены общественные обсуждения по проекту решения Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14 июля 2009 года № 745-IV».

На основании пункта 6 вышеуказанного решения ИП Заовражных И.В. вносит предложение по проекту изменений Генерального плана городского округа «Город Йошкар-Ола».

В собственности Заовражных Ирины Викторовны находится объект недвижимости - объект незавершенного строительства (магазин с офисом), инвентарный номер 88:401:002:000004730:0102, литер - А, АТ, А2, назначение — нежилое, общая площадь застройки — 368,8 кв.м, степень готовности — 52%, адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9 (запись в ЕГРН о собственности № 12-12/008-12/008/001/2016-3583/2 от 12.04.2016).

Указанный объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0802001:45, государственная собственность на который не разграничена, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9, площадью - 1251 кв.м, разрешенное использование - под реконструкцию бывшей насосной станции и ТП для размещения магазина и офиса. Земельный участок предоставлен Заовражных И.В. на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 7214/2018-н от 14 марта 2018 года.

В настоящее время в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Йошкар-Ола» земельный участок с кадастровым номером 12:05:0802001:45 отнесён к функциональной зоне городских парков, скверов, бульваров.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» земельный участок с кадастровым номером 12:05:0802001:45 отнесен к территориальной зоне Р-1.

Зона Р-1 предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях отдыха, проведения досуга населения, а также для размещения объектов, обеспечивающих эти цели.

Для зоны Р-1 Правилами землепользования и застройки установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- Культурное развитие (3.6)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Спорт (5.1)
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)
- Водный спорт (5.1.5)
- Природно-познавательный туризм (5.2)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Оказание услуг связи (3.2.3)
- Общежития (3.2.4)
- Цирки и зверинцы (3.6.3)
- Религиозное использование (3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- Религиозное управление и образование (3.7.2)
- Общественное питание (4.6)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Связь (6.8)
- Историко-культурная деятельность (9.3)

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах зоны при условии выполнения компенсационного озеленения.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 — «под реконструкцию бывшей насосной станции и ТП для размещения магазина и офиса» не соответствует ни одному из основных, вспомогательных либо условно-разрешенных видов использования земельных участков в территориальной зоне Р-1, что препятствует собственнику объекта незавершенного строительства приступить к реконструкции объекта под размещение магазина и офиса.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждённому приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, для вида разрешенного использования «под реконструкцию бывшей насосной станции и ТП для размещения магазина и офиса» в случае его приведения в соответствие с Классификатором соответствующим видом разрешенного использования будут «Предпринимательство (4.0)», «Деловое управление (4.1)» либо «Магазины (4.4)».

Данные виды разрешенного использования земельных участков являются основными видами разрешенного использования для территориальных зон ОЖ (Зона общественно-жилого назначения), О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения), О-4 (Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона)).

С учетом установленного вида разрешенного использования земельного участка, существующего градостроительного зонирования, застройки близлежащей территории и перспективных планов развития городской инфраструктуры, в том числе строительства автодороги, соединяющей улицы Кирова и Строителей в г. Йошкар-Оле,

ИП Заовражных И.В. предлагает заменить зону городских парков, скверов, бульваров в границах земельного участка 12:05:0802001:45, площадью 1251 кв.м. и прилегающей к нему территории до Ленинского проспекта с севера, до границы ООПТ «Сосновая роща» запада и юга, до границы автодороги с востока на общественно-жилую зону либо зону делового, общественного и коммерческого назначения.».

1.2.10. Предложение, поступившее 20.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Прошу внести изменения в Ген. план микрорайона, прошу запретить сжигание вокруг жилой застройки микрорайона Интеграл. Я живу в спальном районе Интеграл города Йошкар-Олы.

С 2018 в моем районе идет борьба за чистый воздух. Загрязнителями предположительно выступают ООО Элдис, ИП Васенев С.В., ИП Муравьев А.Е. и производство на Аленкино 4. Дым никуда не делся. Он идет в наши окна, им дышат дети образовательных учреждений. Примите меры, заставьте предпринимателей перестать дымить.

Примите меры.».

1.2.11. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

« Поддерживаю внесение изменений в Генплан по Интегралу (пункт 3). Промзона не должна быть рядом с жилыми домами, нигде в мире так не строят!

Мы устали жить в постоянном дыму и стрессе.».

1.2.12. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в Генплане по вопросу Интеграла (пункт 3) поддерживаю, т.к. жилой микрорайон испытывает постоянные неудобства от предприятий ИП Муравьева А.Е., ИП Васенева С.В., ООО Элдис, ИП Товашова и других деятелей.

Предприятия в промзоне постоянно дымят. Дым идет к нам в окна. Они не должны находиться рядом с жилыми микрорайонами и садиком.».

1.2.13. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола в отношении изменения зоны вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю, потому что находящиеся поблизости производства постоянно жгут какие-то отходы в связи с чем невозможно нормально дышать.

Замечаний нет.».

1.2.13. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Оставить зоны как были.

Данное действие приведет к прямым убыткам и в последствии негативно отразится на производственном и строительном комплексе Республики Марий Эл.

Приведет к потере существующих рабочих мест и исключает дальнейшее эффективное использование территории.».

1.2.14. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Оставить зоны как были.

Данное действие приведет к прямым убыткам и в последствии негативно отразится на производственном и строительном комплексе Республики Марий Эл.

Приведет к потере существующих рабочих мест и исключает дальнейшее эффективное использование территории.».

1.2.15. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Просим не вносить изменений в генплан.

Данное действие приведет к прямым убыткам компании расположенных на данной территории и в последствии негативно отразится на производственном и строительном комплексе Республики Марий Эл.

Приведет к потере существующих рабочих мест и деградации данных территорий. Зона делового, общественного и коммерческого назначения исключает дальнейшее эффективное использование территории.».

1.2.16. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола в отношении изменения зоны вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю, потому что с промзоны идет вредный и удушливый запах дыма в жилые дома.

Замечаний нет.».

1.2.17. Предложение, поступившее 17.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола в отношении изменения зоны вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю, потому что близкое соседство с промзоной и отсутствия буферной зоны негативно сказывается на здоровье моей семьи.

Изменения в генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола в отношении изменения зон вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю.».

1.2.18. Предложение, поступившее 15.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Оставить без изменения вид разрешенного использования данного земельного участка. Оставить без изменения вид разрешенного использования данного кадастрового квартала.

Считаю, что данное предложение об изменении вида разрешенного использования данного кадастрового квартала (Кадастровый номер 12:05:0301005) ущемляет наши права как собственников. Мы вносим вклад в развитие производственного сектора Республики, планируем на годы вперед. У меня вопрос: кто будет компенсировать потери и убытки от данного решения?».

1.2.19. Предложение, поступившее 15.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Оставить без изменения вид разрешенного использования данного земельного участка. Оставить без изменения вид разрешенного использования данного кадастрового квартала.

Считаю, что данное предложение об изменении вида разрешенного использования данного кадастрового квартала (Кадастровый номер 12:05:0301005) ущемляет наши права как собственников. Мы вносим вклад в развитие производственного сектора Республики, планируем на годы вперед. У меня вопрос: кто будет компенсировать потери и убытки от данного решения?».

1.2.20. Предложение, поступившее 15.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Оставить без изменения вид разрешенного использования данного земельного участка. Оставить без изменения вид разрешенного использования данного кадастрового квартала.

Считаю, что данное предложение об изменении вида разрешенного использования данного кадастрового квартала (Кадастровый номер 12:05:0301005) ущемляет наши права как собственников. Мы вносим вклад в развитие производственного сектора Республики, планируем на годы

вперед. У меня вопрос: кто будет компенсировать потери и убытки от данного решения?».

1.2.20. Предложение, поступившее 14.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Согласна с пунктом № 3 изменений в генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола по изменению промышленных зон вокруг микрорайона «Интеграл».

Регулярно на микрорайон идет дым из труб деревообрабатывающих производств, находящихся по улицам Шумелева и Строителей. Сильный, едкий запах гари! Считаю недопустимым такое соседство с жилыми домами! Также недавно в микрорайоне построен детский сад. Чем дышат дети!».

1.2.20. Предложение, поступившее 12.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола в отношении изменения зоны вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю.

Из-за того, что сейчас прямо вокруг микрорайона производства – пилорамы, регулярно пахнет дымом, часто невозможно проветрить и гулять. Надо принимать меры.».

1.2.21. Предложение, поступившее 11.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Поддерживаю пункт 3 Решения о внесении изменений в Генеральный план гор. округа «Город Йошкар-Ола»: заменить часть производственных зон, прилегающих к микрорайону Интеграл с северо-восточной, восточной, юго-западной и юго-восточной сторон, на зону делового, общественного и коммерческого назначения, не предусматривающую осуществление производственной деятельности.

Считаю неприемлемым нахождение производственных предприятий, отравляющих воздух жилого массива, по периметру микрорайона. Прошу законодательства запретить нахождение подобных производств рядом с микрорайоном Интеграл.».

1.2.22. Предложение, поступившее 11.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Поддерживаю пункт 3 Решения о внесении изменений в Генеральный план гор. округа «Город Йошкар-Ола» в отношении замены части производственных зон, прилегающих к микрорайону «Интеграл» на зону делового, общественного и коммерческого назначения, не предусматривающую осуществление производственной деятельности.

Я проживаю по адресу ул. Шумелева, дом 10и из-за сложившейся ситуации – примыкания производственных зон к жилым домам – от близлежащий производств регулярно идет дым в окна. Так же зачастую невозможно прогуляться в микрорайоне – запах гари, смог.».

1.2.23. Предложение, поступившее 11.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Поддерживаю изменения в Генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола в отношении изменений зон П-3 и П-4 на коммерческо– деловые вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3).

Считаю недопустимым примыкание промзон вплотную к жилым домам и детскому саду 48. Выбросы с производств, находящиеся там, нарушают конституционное право жителей на благоприятную окружающую среду и приносят ущерб здоровью, что подтверждается показаниями станции мониторинга воздуха CityAir за сентябрь-ноябрь 2021 г.».

1.2.24. Предложение, поступившее 10.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генплан Йошкар-Олы по поводу внесения зон вокруг Интеграла поддерживаю.

Третий пункт.».

1.2.25. Предложение, поступившее 10.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Оставить зоны без изменений.

Промышленные предприятия нужно поддерживать, а изменения зоны, это увеличение налоговой нагрузки и невозможность расширения производства.».

1.2.26. Предложение, поступившее 10.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Оставить зоны без изменений.

Изменение зоны повышает налогообложение, а соответственно себестоимость и не позволяет расширяться производству.».

1.2.27. Предложение, поступившее 09.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа Город Йошкар-Ола в отношении изменения зоны вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю, потому что деятельность некоторых организаций вблизи нашего жилого района негативно влияет на экологическую обстановку, создает повышенную задымленность, ухудшает условия жизни граждан, подрывает здоровье детей, находящихся в детском саду рядом с пром зоной.».

1.2.28. Предложение, поступившее 09.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении изменения зоны вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю.

Замечаний не имею.».

1.2.29. Предложение, поступившее 08.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении изменения зон вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю, потому что наблюдается постоянное задымление района.

Иногда невозможно проветрить квартиру из-за неприятного запаха.

Также в этом дыму гуляют дети из д/с 48 «маленькая страна»».

1.2.30. Предложение, поступившее 07.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении изменения зон вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю.

Рядом с жилым микрорайоном не должны находиться производства, которые могут наносить здоровью людей вред.».

1.2.31. Предложение, поступившее 07.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении изменения зон вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю.

Очень хочется, чтоб в интеграле перестали дымить.».

1.2.32. Предложение, поступившее 07.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«1.Исключить данные земельные участки из предлагаемого решения.

2. Исключить данный квартал из предлагаемого решения.

Наша группа компаний занимается оптовой торговлей металлопроката, строительных материалов, инженерной сантехникой, а так-же производством металлочерепицы и профнастила, дымоходов, полотенцесушителей, малых архитектурных форм.

Наша деятельность предполагает постоянное развитие, как складского комплекса, так и строительство новых и реконструкцию действующих производственных помещений.

Возможное решение по изменению статуса квартала приведет к убыткам, связанным с переносом производств и потерей уже вложенных средств в развитие данной территории.».

1.2.33. Предложение, поступившее 03.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении изменения зон вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю, потому что невозможно дышать, невозможно проветрить или просто открыть окно, т.к трубы с пилорам дымят 24 часа в сутки 7 дней в неделю!

Рядом еще и открыли новый детский сад, еще и детей травят и никому до этого нет никакого дела!

Закройте уже эти пилорамы!

Дайте дышать свежим воздухом а не дымом!!!».

1.2.34. Предложение, поступившее 04.12.2021 на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Изменения в генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении изменения зон вокруг микрорайона Интеграл (пункт 3) поддерживаю

Данное решение поможет снять проблему нелегального сжигания отходов и отравления всего живого вокруг.

Поможет улучшить экологическую обстановку в городе, здоровье и настроение горожан.

Позволит использовать городскую территорию более эффективно.

повторюсь: поддерживаю изменения в генплан г. Йошкар-ола в отношении изменения зон вокруг микрорайона Интеграл.».

1.2.35. Предложение Временной комиссии по рассмотрению предложений о внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», поступающих в соответствии с Порядком направления в администрацию городского округа «Город Йошкар-Ола» предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» (далее – Временная комиссия) от 20.12.2021:

«На основании апелляционного определения Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 30.11.2021 изменить зону парков, скверов, бульваров на зону городского центра в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0801001:75, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса.».

1.2.36. Предложение Временной комиссии от 20.12.2021:

«Дополнить проект решения Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV» картой границ населенных пунктов (прилагается).».

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 несогласия с изменением территориальной зоны в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0703011:11 и 12:05:0703011:362, по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Кирпичная, с зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловой зоны) на зону застройки многоэтажными жилыми домами считаем целесообразным внесение указанного изменения.

Кроме того, в связи с расположением на рассматриваемой территории в границах кадастровых кварталов 12:05:0703011, 12:05:0709001, 12:05:0707001 гаражных кооперативов, Временная комиссия предлагает изложить подпункт 1 пункта 2.1 в следующей редакции:

«изменение зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловой зоны) на зону застройки многоэтажными жилыми домами в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0703011:9, 12:05:0703011:10, 12:05:0703011:12, 12:05:0703011:13, 12:05:0703011:14, 12:05:0703011:15, 12:05:0703011:66, 12:05:0703006:75, 12:05:0703006:76, 12:05:0703006:77, 12:05:0703006:83 и прилегающей к ним территории;

изменение части зоны городских парков, скверов, бульваров на зону прочих объектов транспортной инфраструктуры по бульвару Данилова в створе улиц Героев Сталинградской битвы и Карла Либкнехта;

изменение зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловой зоны) на зону прочих объектов транспортной инфраструктуры в отношении территории гаражных кооперативов, расположенных в границах кадастровых кварталов 12:05:0707001, 12:05:0703011, 12:05:0709001.».

2. По вопросу несогласия с изменением части производственных зон (зоны производственно-коммунальных объектов и зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловой зоны), прилегающих к микрорайону «Интеграл» с северо-восточной, восточной, юго-западной и юго-восточной сторон, на зону делового, общественного и коммерческого назначения, не предусматривающую осуществление производственной деятельности, Временная комиссия считает нецелесообразными внесенные замечания и предложения от собственников земельных участков, осуществляющих производственную деятельность в непосредственной близости к микрорайону «Интеграл».

3. По вопросу изменения территориальной зоны в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0403003:1220, общей площадью 323 кв.м, по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Соловьева и прилегающей к нему территории с зоны прочих объектов транспортной инфраструктуры на зону производственно-коммунальных объектов считаем целесообразным внесение предлагаемых изменений.

4. По вопросу изменения территориальной зоны в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0504009:198, общей площадью 26500 кв.м, по адресу: г. Йошкар-Ола, Сернурский тракт и прилегающей к нему территории с зоны городских парков, скверов, бульваров на зону пляжа считаем целесообразным внесение предлагаемых изменений.

5. По вопросу включения земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0903001:650 и 12:05:0903001:723 в границы городского округа «Город Йошкар-Ола» сообщаем, что земельный участок 12:05:0903001:650 расположен в границах городского округа «Город Йошкар-Ола» по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, п. Нолька, поз. 122.

Согласно данным публичной кадастровой карты граница земельного участка с кадастровым номером 12:05:0903001:723 не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. В связи с изложенным, определить местоположение указанного земельного участка, следовательно, включить его в границы городского округа «Город Йошкар-Ола», не представляется возможным.

Учитывая изложенное рекомендуем заявителю провести кадастровые работы для уточнения местоположения границ земельного участка 12:05:0903001:723.

6. В администрацию городского округа «Город Йошкар-Ола» 29.05.2019 обратился арендатор земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 с заявлением о внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» в части изменения зоны особо охраняемых природных территорий (Р-6) на зону делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) в отношении указанного земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9.

Данное заявление было рассмотрено на заседании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола».

В соответствии с пунктом 2 части 2, пунктом 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из оснований для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является поступление предложений об изменении границ территориальных зон от физических или юридических лиц в инициативном порядке либо в случаях, если 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 граждан и их объединений.

При этом, основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные правилами положения: не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости; приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости; препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам. Указанное обоснование невозможности эффективного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 заявителем представлено не было.

Учитывая изложенное, Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» посчитала нецелесообразным внесение изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» в части изменения зоны особо охраняемых природных территорий (Р-6) на зону делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9.

01.11.2019 гр. арендатор вновь обратился в администрацию городского округа «Город Йошкар-Ола» с заявлением о внесении

изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» в части изменения зоны особо охраняемых природных территорий (Р-6) на зону общественно-жилого назначения (ОЖ) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45, приложив к указанному заявлению обоснование невозможности эффективного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 при размещении его в зоне особо охраняемых природных территорий (Р-6).

Указанное заявление было повторно рассмотрено на заседании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола». По результатам рассмотрения Комиссия разъяснила следующее.

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» в целях обеспечения устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности устанавливаются защитные и охранные зоны.

Таким образом, в целях защиты ООПТ «Сосновая роща» от загрязнения и другого негативного воздействия и возможности эффективного использования земельного участка, для реализации прав и законных интересов собственника земельного участка Комиссия считает возможным изменить зону особо охраняемых природных территорий (Р-6) на зону городских парков, скверов и бульваров (Р-1) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45. Зона городских парков, скверов, бульваров (Р-1) предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях отдыха, проведения досуга населения, а также для размещения объектов, обеспечивающих эти цели.

Градостроительным регламентом зоны Р-1 установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешенного использования

- Отдых (рекреация) (5.0)
- Природно-познавательный туризм (5.2)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Обслуживание автотранспорта (4.9)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Культурное развитие (3.6)

Условно разрешенные виды использования

- Религиозное использование (3.7)
- Общественное питание (4.6)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Спорт (5.1)

- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Связь (6.8)
- Историко-культурная деятельность (9.3)

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах зоны при условии выполнения компенсационного озеленения.

Таким образом, градостроительный регламент зоны Р-1 содержит 3 основных, 4 вспомогательных и 7 условно разрешенных видов использования земельных участков. Правообладатель земельного участка вправе выбрать любой из них для более эффективного, по его мнению, использования. Использование земельного участка заявителем в соответствии с утвержденным градостроительным регламентом зоны Р-1 не будет препятствовать реализации прав и законных интересов, не будет причинять вред правообладателю.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если 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 граждан и их объединений.

Комиссией рассматриваются указанные предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки и осуществляется подготовка рекомендаций о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или о нецелесообразности внесения указанного предложения в правила землепользования и застройки.

Следует отметить, что предыдущий собственник земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 уже обращалась в администрацию городского округа «Город Йошкар-Ола» с заявлением о внесении изменений Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» в части изменения зоны лесопарков, городских лесов на зону городских парков, скверов, садов бульваров в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45. Таким образом, собственнику земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 и расположенного на нем объекта незавершенного строительства было известно, что указанный земельный участок расположен в зоне лесопарков, городских лесов, и предыдущий собственник предпринимались меры по изменению зоны лесопарков, городских лесов на зону городских парков, скверов, садов бульваров.

Вопрос внесения изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», в части изменения зоны лесопарков, городских

лесов на зону городских парков, скверов, садов бульваров в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 был рассмотрен на публичных слушаниях 28.02.2014. Большинство участников публичных слушаний проголосовали против внесения указанных изменений («за» - 51, «против» - 103, «воздержались» - 24), с учетом заключения о результатах публичных слушаний проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.07.2009 № 745-IV», в части изменения зоны лесопарков, городских лесов на зону городских парков, скверов, садов бульваров был отправлен на доработку.

В дальнейшем указанный вопрос не дорабатывался, обоснования внесения изменений в администрацию городского округа «Город Йошкар-Ола» не поступали.

Согласно Выписке из ЕГРН от 25.02.2020 № КУВИ-001/2020-3807402 земельный участок с кадастровым номером 12:05:0802001:45 поставлен на государственный кадастровый учет 18.03.2004 с видом разрешенного использования – «под реконструкцию зданий ТП и ПНС, размещение магазина и офиса». Указанный земельный участок образован на основании постановления мэра города Йошкар-Олы Республики Марий Эл от 16.10.2003 № 2407 «О предварительном согласовании Карпову А.М. реконструкции бывшей насосной станции и ТП по южной стороне Ленинского проспекта г.Йошкар-Олы» и утвержденного этим постановлением Акта выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта строительства № 134 от 22.04.2003г. Таким образом, образование земельного участка выполнено в соответствии с действующей на тот момент процедурой образования земельного участка для строительства в соответствии с Земельным кодексом РФ (в ред. 2003 года).

Согласно названного Акта выбора выбираемый земельный участок располагался в территориальной зоне – «рекреационная зона». В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ (ред. от 10.01.2003) «рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты. На территориях рекреационных зон не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения».

14.03.2018 на основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» заключил с физическим лицом договор аренды земельного участка № 7214/2018-н для размещения объекта незавершенного

строительства с видом разрешенного использования земельного участка под реконструкцию бывшей насосной станции и ТП для размещения магазина и офиса, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9. На момент заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 на нем был расположен объект незавершенного строительства (степень готовности – 52 %). Земельный участок предоставлен по договору аренды на срок до 3-х лет, с 14.03.2018 по 13.03.2021.

Решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 26.02.2021 № 191-VII внесены изменения в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.07.2009 № 745-IV, в том числе изменение зоны особо охраняемых природных территорий на зону городских парков, скверов, бульваров **вдоль Ленинского проспекта**, в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45, общей площадью 1 251 кв.м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 9.

Следует отметить, что собственник земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 обращался в Арбитражный суд Республики Марий Эл с заявлением о признании незаконным решения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» об отклонении предложения заинтересованного лица о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» в части внесения изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» в части изменения зоны особо охраняемых природных территорий (Р-6) на зону делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) в отношении указанного земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9.

На основании решения арбитражного суда Республики Марий Эл от 11.01.2021 собственнику земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45 было отказано в удовлетворении заявления о признании незаконным решения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Учитывая изложенное, считаем нецелесообразным внесение предполагаемых изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», в части изменения зоны городских парков, скверов, бульваров на зону общественно-жилого назначения либо зону делового, общественного и коммерческого назначения в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0802001:45, общей площадью 1 251 кв.м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.9.

7. По вопросу изменения зоны парков, скверов, бульваров на зону городского центра в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0801001:75, расположенного по адресу: Республика Марий

Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, считать возможным внесение указанного изменения.

3. По результатам проведения общественных обсуждений сделано следующее заключение:

1) Считать состоявшимися общественные обсуждения по проекту решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV».

2) Одобрить проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV», с учетом внесенных предложений.

3) Рекомендовать Собранию депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» принять решение «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV».

4) Дополнить проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 14 июля 2009 года № 745-IV» картой границ населенных пунктов (прилагается).

Представитель организатора,
начальник управления архитектуры и
градостроительства городского
округа «Город Йошкар-Ола»,
заместитель председателя
Временной комиссии

А.С. Дождиков