

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту решения Собрания депутатов городского округа
«Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования
и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»,
утвержденные решением Собрания депутатов городского округа
«Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V»,
от 20 декабря 2024 года № 2

20 декабря 2024 года

г. Йошкар-Ола

Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях:

1. Проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V».

Участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта решения, в период с 4 по 16 декабря 2024 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» - 128.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов, которые внесли замечания и предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений – 174.

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 Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V»:

1.1.1. Предложение участника общественных обсуждений от 21.11.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Мы, ветераны боевых действий, участники Афганской войны, участники Чеченской войны и в настоящее время несколько собственников земельных участков являются участниками СВО, собственники земельных участков деревни Якимово Семеновского территориального управления Муниципального образования городского округа «Город Йошкар-Ола» между двумя руслами реки Монага в 2018 году по акту приема-передачи получили земельные участки (65 участков) от Министерства государственного имущества Республики Марий Эл в деревне Якимово Семеновского территориального управления Муниципального образования городского округа «Город Йошкар-Ола» между двумя руслами реки Монага (в очереди состояли более 10 лет). Согласно правоустанавливающих документов, земельные участки относятся к категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ведение дачного хозяйства.

В 2023 году на основании распоряжения о присвоении адресов объектов адресации [изъято] нашим участкам присвоено название улицы «Заречная». В настоящее время наши участки имеют адрес: Российская Федерация, Республика Марий Эл, городской округ «Город Йошкар-Ола», деревня Якимово, улица Заречная.

Согласно части 16 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее-ГрК РФ) заинтересованные физические и юридические лица вправе обратиться к главе местной администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

Частью 23 статьи 24 ГрК РФ предусмотрено, что решение о подготовке внесения изменений в генеральный план принимаются главой администрации городского округа.

Частью 3 статьи 33 ГрК РФ предусмотрено, что предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются физическими или юридическими в инициативном порядке в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Согласно правоустанавливающим документам, наши земельные участки относятся к категории земель: земли населенных пунктов.

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;

В настоящее время нами ведется строительство жилых домов и построек на вышеуказанных земельных участках. Но мы не можем реализовать наши права и законные интересы, также не можем эффективно использовать земельные участки и объекты капитального строительства, ввиду отсутствия подъездных путей к нашим земельным участкам.

На основании решения общего собрания собственников земельных участков деревни Якимово, улица Заречная Семеновского территориального управления Муниципального образования городского округа «Город Йошкар-Ола» между двумя руслами реки Монага, оформленного в форме протокола № 1 от 08 октября 2022 года, просим Вас рассмотреть предложение о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» в части изменения вида разрешенного использования земельных участков с «ведение дачного хозяйства» на «индивидуальное жилищное строительство» в отношении земельных участков, которые были предоставлены в собственность между руслами реки Монага деревни Якимово города Йошкар-Олы.».

1.1.2. Предложения 2 участников общественных обсуждений от 29.11.2024, поступившие в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Прошу внести изменения в Генплан в части установления зоны ИЖС в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0702005:64, а также участка ЗУ – 1 (согласно схеме). На странице 6 «Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, прямо указывается, что присвоен код расчёта вида использования 02:20 «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом» (сегмент 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»). В соответствии с Методическими указаниями и, исходя из согласованного кода расчёта вида использования, объект недвижимости с кадастровым номером 12:05:0702005:64 отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»-группа 13.1.

Прошу внести и вернуть зону, сегмент 13.».

1.1.3. Предложение участника общественных обсуждений от 21.11.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«В настоящее время участок в аренде, правообладатель Мингосимущество. Планируется реконструкция здания автовокзала по адресу: проезд Кокшайский, д. 19. Для этого необходимо изменение территориальной зоны железнодорожного транспорта (Т-2) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0303016:8 на зону, предусматривающую размещение автовокзала, а также ее реконструкцию.».

1.1.4. Предложения участника общественных обсуждений от 13.12.2023, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«ООО «Технострой» на основании Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № ДЗ-54 от 03.07.2013г. является правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0210102:1000, 12:04:0210102:1002, 12:04:0210102:1003, 12:04:0210102:1006, 12:04:0210102:1001 по адресу Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, находящихся в границах территории, в отношении 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» от 29 ноября 2023 года № 558-VII.

Согласно утвержденному проекту планировки территории (постановление об утверждении документации по планировке территории №100 от 03.02.2022 г.):

- на земельных участках с кадастровыми номерами 12:04:0210102:1000, 12:04:0210102:1002, 12:04:0210102:1003, 12:04:0210102:1006 предусмотрена застройка малоэтажными жилыми домами (поз. 16, поз.17, поз.18, поз. 19);

- на земельном участке с кадастровым номером 12:04:0210102:1001 предусмотрено строительство закрытой автостоянки надземного типа (поз.23).

Также, по генеральному плану городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденному решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 29.11.2023 года № 558-VII:

- земельные участки кадастровыми номерами 12:04:0210102:1000, 12:04:0210102:1002, 12:04:0210102:1003, 12:04:0210102:1006 расположены в зоне Ж-2 (зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами);

- земельный участок с кадастровым номером 12:04:0210102:1001 расположен в зоне Т-3 (прочие объекты транспортной инфраструктуры).

Так же информируем, что проектная документация на многоквартирные жилые дома поз. 16, поз. 17, поз. 18, поз.19, утвержденная управлением архитектуры городского округа «Город Йошкар-Ола», находится на экспертизе.

Проектом генерального плана городского округа «Город Йошкар-Ола» от ноября 2024 года предусмотрено изменение зоны Ж-2 и зоны Т-3 на зону Ж-1.

Мы считаем данное изменение необоснованным и противоречащим утвержденному проекту планировки территории.

Просим генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» (утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 29.11.2023 года № 558-VII) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0210102:1000,

12:04:0210102:1002, 12:04:0210102:1003, 12:04:0210102:1006,
12:04:0210102:1001 оставить безизменений.».

1.1.5. Предложение участника общественных обсуждений от 13.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Просит рассмотреть вопрос об изменении территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) на территориальную зону прочих городских территорий (ПР-2) от границ городского округа «Город Йошкар-Ола» до улицы Луговой г. Йошкар-Олы согласно приложенной схеме.

Данная территория попадает в границы зоны подтопления территории городского округа «Город Йошкар-Ола» Республики Марий Эл, включающего г. Йошкар-Ола, п. Нолька, д. Якимово водами весеннего половодья рек Малая Кокшага, Нолька, Большая Ошла, Шоя, Монага при сильной степени и также расположены объекты ливневой канализации.».

1.1.6. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Просит внести изменения в Генеральный план (далее - Генплан) и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» (далее - ПЗИЗ) следующие изменения:

1) в Генплан: в карте функциональных зон городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении земельного участка с кадастровым номером [изъято] и прилегающей к нему территории заменить производственную зону сельскохозяйственных предприятий на зону транспортной инфраструктуры;

2) в ПЗИЗ: в карте градостроительного зонирования городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении земельного участка с кадастровым номером [изъято] и прилегающей к нему территории заменить зону сельскохозяйственных угодий СХ зоной прочих объектов транспортной инфраструктуры ТЗ.

Указанные изменения необходимы в связи с тем, что в настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0601002:465, принадлежащем на праве аренды [изъято], ведется строительство многотопливного автозаправочного комплекса. В соответствии с проектом распределения субсидий из федерального бюджета, в 2025 году на развитие заправочной инфраструктуры компримированного природного газа Республике Марий Эл будет выделена субсидия на строительство автомобильной газонаполнительной компрессорной станции. ООО «ВолгаСтрой» подтвердило в Минпром Республики Марий Эл свое согласие построить и ввести в эксплуатацию АГНКС до 01.10.2025 года. Строительство АГНКС целесообразно осуществить рядом со строящимся автозаправочным комплексом. Для осуществления указанного намерения необходимо образовать земельный участок рядом с земельным участком с кадастровым номером 12:05:0601002:465.».

1.1.7. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Мы, нижеподписавшиеся, жители городского округа «Город Йошкар-Ола», выступаем ПРОТИВ утверждения предложенной АО «СЗ ПМК-3» замены зоны сельскохозяйственных угодий (СХ) на зону застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении земельного участка с кадастровым номером [изъято] в целях строительства многоэтажного жилого дома, вынесенному на рассмотрение на основании Решения Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27 ноября 2024 года № 26-VIII, так как перевод земель в категорию Ж-2 повлечет за собой постройку МКД на указанном участке, что, в свою очередь, приведет к:

1) негативному воздействию на имеющуюся инфраструктуру (рост числа многоквартирных домов (жилье покупают в основном семьи с маленькими детьми, используя семейную ипотеку) без постройки новых социальных объектов усугубит ситуацию с нагрузкой на детский сад, школу и амбулаторию);

2) негативному воздействию на образовательный процесс и досуг учащихся школы №21 (территория стройки (а в будущем - дома и стоянки ТС возле дома) будет граничить с территорией школьной спортивной площадки, тем самым производя шум и загрязнение выхлопными газами территории школы, где занимаются более 1500 детей);

3) затруднению устойчивого развития района (плотная застройка без соответствующей инфраструктуры приведет к потере привлекательности развивающегося района для потенциальных жителей);

4) ухудшению условий жизни жителей (возрастет нагрузка на транспортную инфраструктуру, уровень шума и загрязнения окружающей среды);

5) уничтожению зеленой зоны (застройщиком «Русагросстрой» при строительстве ЖК «Семейный» была вырублена липовая аллея вдоль улицы Молодежная с. Семеновка, озеленение взамен вырубленной аллеи не производилось).

Таким образом, жители ПРОТИВ перевода земельного участка с кадастровым номером 12:05:3301001:10356 в категорию земель Ж-2 в связи с наличием острой потребности в социальной инфраструктуре, а также в связи со стремлением сохранить имеющиеся ресурсы.

Просим РАССМОТРЕТЬ и ПРЕДЛОЖИТЬ ЗАСТРОЙЩИКУ следующие варианты использования указанного земельного участка:

1. Перепрофилирование существующего на земельном участке здания под нужды сельских жителей: единый центр обслуживания населения (почта, Администрация Семеновского ТУ, центр по работе с документами и т.д.), спортивный зал, детский центр (секции, продленка и т.д.), семейный досуговый центр, дом культуры и отдыха.

2. Постройка начального корпуса школы №21. Район Овощевода стремительно разрастается, за последние несколько лет построено более 15

новых многоэтажных домов и дома продолжают строиться. Школа №21 не рассчитана на такое количество учащихся (на данный момент в школе обучается более 1500 человек, что почти вдвое превышает номинальную мощность), детей приходится возить в школу в другие районы города. Школа, обещанная застройщиком [изъято] в ЖК «Семейный» более не значится в планах на застройку, а значит, не будет построена.

3. Постройка нового детского сада. Так как детский сад №84 не вмещает всех детей, проживающих на территории, относящейся к данному детскому саду, необходима постройка нового корпуса детского сада в районе Овощевода.

4. Бассейн. В стремительно разрастающемся районе нет бассейна, куда могли бы ходить и взрослые, и дети. Так как бассейн в школе №21 рассчитан только на учащихся начальной школы. Посещение городских бассейнов затруднительно для детей и взрослых в связи с отсутствием прямых общественных маршрутов от с. Семеновка и близлежащих деревень Семеновского Территориального управления.

В связи, с вышеизложенным, мы просим ИСКЛЮЧИТЬ из плана изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола» предложение АО «СЗ «ПМК-3» (о замене зоны сельскохозяйственных угодий (СХ) на зону застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении земельного участка с кадастровым номером [изъято] (с. Семеновка, ул. Молодежная) в целях строительства многоэтажного жилого дома.».

1.1.8. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Предлагаем на территории, ограниченной улицами К. Либкнехта, 8 Марта, 3. Космодемьянской, О. Кошевого, Семенюка, Севастопольская изменить зону застройки на Ж-3 (индивидуальное жилое строительство).

ТОС «Тельманский» и администрация города уже длительное время ведут работу по решению конфликтной ситуации несоответствия фактического использования земельных участков с градостроительными документами, что нарушает права собственников. Просим в рамках проводимых общественных обсуждений принять к рассмотрению Ходатайство от 23.10.2023 за подписью 288 жителей, являющихся правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального и (или) постоянно проживающих на территории, в отношении которой предлагается внести изменения.».

1.1.12. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Во исполнение поручения заместителя Председателя Правительства Республики Марий Эл по итогам совещания от 11 декабря 2024 г. по вопросам внесения изменений в Генеральный план городского округа

«Город Йошкар-Ола» №40, предлагаем предусмотреть в проекте внесения изменений в генеральный план размещение автомобильной дороги, идущей от федеральной трассы до земельного участка с кадастровым номером 12:05:4501001:112 в деревни Якимово.».

1.1.13. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений.

«Установить территориальную зону «Ж-2» территории, ограниченной ул. Водопроводная (съезд с Вараксинского моста в сторону кольцевой развязки), ул. Красноармейская слобода (напротив Автокомплекс 44), включая заезд, прилегающий к границе земельного участка 12:05:0701001:29 и набережной р. Малая Кокшага, общей площадью 2га;

установить территориальную зону «Ж-2» территории в дер. Савино, включающую земельные участки с кадастровыми номерами 12:05:3301001:1189, 12:05:0000000:17241 (бывшая авиабаза УФСБ) общей площадью 30,17 га.».

1.2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений.

1.2.1. Предложения 6 участников общественных обсуждений от 13.12.2024, 16.12.2024, аналогичного характера, поступившие в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Предлагаю Генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» оставить без изменений, сохранив их в действующей редакции.

В частности, сохранить за территорией, ограниченной рекой Малая Кокшага, улицей Водопроводной и Сернурским трактом в городе Йошкар-Оле статус рекреационных земель и территориальных зон объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма (Р-3) и спортивных комплексов и сооружений (Р-4) соответственно. Выступаю против установления на указанных землях общественно-жилой зоны (ОЖ). Указанные земли предлагаю отвести под строительство Центра семейного и культурного отдыха, как и было запланировано Генеральным планом 2023г. Оставить без изменений зонирование территории пруда в микрорайоне 9Б, сохранив его в реестре водоохранных объектов Республики Марий Эл.».

1.2.2. Предложения 4 участников общественных обсуждений от 16.12.2024, аналогичного содержания, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Прошу поддержать изменения в функциональное и территориальное зонирование Генерального плана Городского округа «Город Йошкар-Ола», а также в Правила землепользования и застройки г. Йошкар-Ола, в части изменения зоны прочих объектов транспортной

инфраструктуры (Т-3) на зону общественно-жилого назначения (ОЖ) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0504004:692, 12:05:0505004:49, 12:05:0505004:50, 12:05:0505004:693, 12:05:0505004:51, 12:05:0505004:28».

1.2.3. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Предлагаю Генеральный план/Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола (п.11. Территория, земельного участка с кадастровым номером 12:05:4501001:4268 г. Йошкар-Ола, деревня Якимово), оставить без изменений, сохранив их в действующей редакции. Выступаю против установления на указанных сельскохозяйственных землях (СХ) земельного участка с кадастровым номером 12:05:4501001:4268 площадью 8861 кв.м, зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности(П-4).».

1.2.4. Предложения 26 участников общественных обсуждений, аналогичного содержания, поступившие посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в адрес организатора общественных обсуждений.

«Сохранить за территорией, ограниченной рекой Малая Кокшага, улицей Водопроводная и Сернурским трактом в городе Йошкар-Оле статус рекреационных земель и территориальных зон объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма (Р-3), спортивных комплексов и сооружений (Р-4). Выступаю против установления на указанных землях общественно-жилой зоны (ОЖ). Указанные земли предлагаю отвести под строительства Центра семейного и культурного отдыха, как и было запланировано генпланом 2023г.

Прошу оставить зону рекреации для сохранения пруда в мкр 9Б и сохранения его в реестре водоохраных объектов республики.».

1.2.5. Предложения 9 участников общественных обсуждений, аналогичного содержания, поступившие посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в адрес организатора общественных обсуждений.

«Установить границу зоны Р-1 по текущим границами пруда в микрорайоне 9Б.

Я считаю, что пруд в микрорайоне 9Б необходимо сохранить как общественное пространство, облагородить его на радость жителей города.».

1.2.6. Предложения 2 участников общественных обсуждений, аналогичного содержания, поступившие посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в адрес организатора общественных обсуждений.

«За строительство нового микрорайона, детского сада, школы и новой благоустроенной набережной на территории, ограниченной рекой Малой Кокшагой, улицей Водопроводной и Сернурским трактом в городе Йошкар-Оле.».

1.2.7. Предложения 63 участников общественных обсуждений, аналогичного содержания, поступившие посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в адрес организатора общественных обсуждений.

«Поддерживаю развитие нового жилого квартала на земельных участках с кадастровыми номерами 12:05:0000000:17906 и 12:05:0504009:362.».

1.2.8. Предложения 17 участников общественных обсуждений, аналогичного содержания, поступившие посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в адрес организатора общественных обсуждений.

«Прошу учесть продолжение центральной набережной в сторону Дубовой рощи по левому берегу реки Малая Кокшага.».

1.2.9. Предложения 3 участника общественных обсуждений, аналогичного содержания, поступившие посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в адрес организатора общественных обсуждений.

«Прошу учесть Генпланом города возможность строительства нового детского сада за кафе «Теплая речка.».

1.2.10. Предложение 58 участников общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Поддерживаем изменения в Генеральном плане города, которые позволят обрести городу продолжение центральной Набережной по левому берегу реки Малая Кокшага, от Вараксинского моста по направлению к Дубовой роще.».

1.2.11. Предложение 50 участников общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Поддерживаем внесение изменений в Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ода» в части изменения функциональной зоны территории земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0000000:17906, 12:05:0504009:362 с рекреационной зоны на жилую зону;

Поддерживаем застройку данной зоны территории, а также строительство набережной левого берега реки Малая Кокшага.».

1.2.12. Предложение 43 участников общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Поддерживаем изменение в Генеральном плане города функциональных зон земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0000000:17906, 12:05:0504009:362 с Р-3 и Р-4 на ОЖ, что благоприятно повлияет на развитие нашей Столицы.»

1.2.13. Предложение участника общественных обсуждений от 16.12.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Снять ограничения по площади земельных участков для условно разрешенного вида использования - «хранение автотранспорта (2.7.1)».

2. Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности и нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

2.1. По вопросу изменения зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), зоны объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма (Р-3) и зоны спортивных комплексов и сооружений (Р-4) на зону общественно-жилого назначения (ОЖ) в отношении территории, ограниченной улицей Водопроводной, рекой Малой Кокшагой и Сернурским трактом в городе Йошкар-Оле.

Территория, ограниченная рекой Малая Кокшага, улицей Водопроводной и Сернурским трактом в городе Йошкар-Оле непригодна под любые виды деятельности использования без проведения инженерной защиты территории от затопления, подтопления согласно ст. 67.1 Водного Кодекса Российской Федерации.

Строительство спортивных и оздоровительных центров на данной территории не представляется возможным, так как территория в период весеннего половодья ежегодно затапливается. Мероприятия инженерной защиты от весенних паводков требуют значительных финансовых вложений.

Распоряжением Главы Республики Марий Эл от 22.02.2024 №27-рг вышеуказанная территория предоставлена в целях реализации инвестиционного проекта.

07.03.2024 между ООО СЗ «Казанский Посад», Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл, администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола» было заключено соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – Соглашение).

В рамках инвестпроекта разработана документация по планировке территории, ограниченной рекой Малая Кокшага, улицей Водопроводной и Сернурским трактом, предусматривающая размещение многоквартирных домов, образовательной школы и детского сада. Инвестор обязуется

запроектировать и создать инженерную, коммунальную и социальную инфраструктуру в рамках данной территории.

Также одним из пунктов Соглашения является обязанность инициатора разработать проектно-сметную документацию по выполнению инженерных мероприятий, позволяющих использование данной территории для жилого строительства и исключающих ее затопление и подтопление (в составе: набережная, вертикальное планирование территории, ливневая канализация), а также обеспечить прохождение экспертизы проектно-сметной документации. При этом обязательно будут проведены исследования, а при необходимости приняты инженерные решения, исключающие негативное воздействие на окружающие селитебные и иные территории, такие как ООПТ «Дубовая роща», частного сектора, расположенного между улицами Водопроводной и Луговой.

Таким образом, Комиссия считает целесообразным изменение зоны лесов на зону смешанной и общественно-деловой застройки в отношении территории, ограниченной улицей Водопроводной, рекой Малой Кокшагой и Сернурским трактом.

2.2. По вопросу изменения зоны городских парков, скверов, бульваром (Р-1) на зону общественно-жилого назначения (ОЖ) в отношении территории пруда в микрорайоне 9 «Б».

Комиссия считает целесообразным установление зоны рекреации в границах территории водного объекта.

2.3. По вопросу изменения зоны ведения садоводства (Ж-4) на застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) в отношении в отношении земельных участков между руслом реки Монага деревни Якимово города Йошкар-Ола.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V, указанная территория расположена в зоне ведения садоводства (Ж-4). Зона предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

В отношении указанных земельных участков не соблюдаются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности дошкольных и школьных образовательных организаций, объектов здравоохранения и социального обеспечения, установленные требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденных решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.06.2021 № 235-VII (далее – Местные нормативы).

Местные нормативы распространяются на территории и участки нового строительства как на вновь застраиваемых территориях муниципального образования, так и в условиях сложившейся застройки и

устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения муниципального образования, иными объектами местного значения муниципального образования и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Учитывая изложенное, Комиссия считает нецелесообразным изменение зоны ведения садоводства (Ж-4) на застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) в отношении земельных участков между руслом реки Монага деревни Якимово города Йошкар-Ола.

2.4. По вопросу изменения зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) (О-1) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0702005:64 и 12:05:0702005:3У1.

Вышеуказанные земельные участки расположены в границах территории, застроенной многоквартирными жилыми домами.

Учитывая изложенное, Комиссия считает нецелесообразным изменение зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) (О-1) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0702005:64 и 12:05:0702005:3У1.

2.5. По вопросу изменения зоны железнодорожного транспорта (Т-2) на зону, предусматривающую размещение автовокзала, а также его реконструкцию в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0303016:8.

Комиссия считает нецелесообразным изменение зоны железнодорожного транспорта (Т-2) на зону, предусматривающую размещение автовокзала, а также его реконструкцию в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0303016:8.

Комиссия предлагает дополнить градостроительный регламент зоны железнодорожного транспорта (Т-2) основным видом разрешенного использования земельного участка – обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2), который предполагает размещение на нем зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6.

2.6. По вопросу установления зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0210102:1000, 12:04:0210102:1002, 12:04:0210102:1003, 12:04:0210102:1006 и зоны прочих объектов

транспортной инфраструктуры (Т-3) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:04:0210102:1001.

Комиссия считает целесообразным установления зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0210102:1000, 12:04:0210102:1002, 12:04:0210102:1003, 12:04:0210102:1006 и зоны прочих объектов транспортной инфраструктуры (Т-3) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:04:0210102:1001.

2.7. По вопросу изменения территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) на территориальную зону прочих городских территорий (ПР-2) от границ городского округа «Город Йошкар-Ола» до улицы Луговой г. Йошкар-Олы.

Комиссия считает целесообразным изменение территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) на территориальную зону прочих городских территорий (ПР-2) от границ городского округа «Город Йошкар-Ола» до улицы Луговой г. Йошкар-Олы.

2.8. По вопросу изменения зоны сельскохозяйственных угодий на зону прочих объектов транспортной инфраструктуры (Т-3) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0601002:465 и прилегающей к нему территории.

Комиссия считает целесообразным изменение зоны сельскохозяйственных угодий на зону прочих объектов транспортной инфраструктуры (Т-3) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0601002:465 и прилегающей к нему территории.

2.9. По вопросу изменения зоны малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (Ж-2) на зону индивидуальной жилой застройки (Ж-1) в отношении территории, ограниченной улицами Семенюка, Карла Либкнехта, 8 Марта, Зои Космодемьянской, Олега Кошевого, Семенюка и Севастопольской в городе Йошкар-Оле.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Йошкар-Ола» 2009 года территория в районе «Ремзавода» была определена под застройку многоэтажными жилыми домами. Следует отметить, что ранее действовавший Генеральный план также предусматривал размещение многоквартирных жилых домов.

Рассматриваемым на общественных обсуждениях проектом Генерального плана городского округа «Город Йошкар-Ола» предлагается внести изменения в части установления зоны застройки малоэтажной и среднеэтажной жилыми домами (Ж-2) в отношении территории, ограниченной улицами Ураева, Карла Либкнехта, Кирова (пр.) и Сернурским трактом в городе Йошкар-Оле.

Градостроительный регламент данной зоны предусматривает наличие основного вида разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства (2.1).

Данный вид предназначен для размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Учитывая изложенное, Комиссия считает нецелесообразным изменение зоны многоэтажной жилой застройки на зону индивидуальной жилой застройки в отношении территории, ограниченной улицами Семенюка, Карла Либкнехта, 8 Марта, Зои Космодемьянской, Олега Кошевого.

2.10. По вопросу изменения зоны сельскохозяйственных угодий (СХ) на зону застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:3301001:10356.

Зона сельскохозяйственного использования используется в целях ведения сельскохозяйственного производства.

Строительство каких-либо объектов социальной инфраструктуры в данной зоне не предусмотрено.

Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Кроме того, для строительства любых объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных жилых домов, необходимо разрабатывать проекты планировки территорий, в которых устанавливаются красные линии дорог, улиц, проездов.

Проект планировки территории и проект межевания территории формируются в увязке с зонированием и планировочной структурой в целом с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом предусматривается взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов социально - культурного и коммунально - бытового назначения.

Действующим законодательством в области градостроительства определены обязательные элементы дворового благоустройства многоквартирного жилого дома.

При проектировании многоквартирных жилых домов производится расчет обеспеченности жителей площадками отдыха, игровыми,

спортивными, хозяйственными площадками, гостевыми стоянками автотранспорта, зелеными насаждениями.

Таким образом, для строительства многоквартирного жилого дома необходимо будет разработать документацию по планировке территории, которая также будет рассмотрена на общественных обсуждениях.

Учитывая изложенное, Комиссия считает целесообразным изменение зоны сельскохозяйственных угодий (СХ) на зону застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:3301001:10356.

2.11. По вопросу изменения зоны сельскохозяйственных угодий (СХ) на зону производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-4) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:4501001:4268.

Комиссия считает целесообразным изменение зоны сельскохозяйственных угодий (СХ) на зону производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-4) в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:4501001:4268.

2.12. По вопросу установления зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении территории, ограниченной ул. Водопроводной (съезд с Вараксинского моста в сторону кольцевой развязки), ул. Красноармейской слобода (напротив Автокомплекс 44), включая заезд, прилегающий к границе земельного участка 12:05:0701001:29 и набережной р. Малая Кокшага, общей площадью 2га.

Комиссия считает нецелесообразным изменение зоны городского центра (Ц) на зону застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении территории, ограниченной ул. Водопроводной (съезд с Вараксинского моста в сторону кольцевой развязки), ул. Красноармейской слобода (напротив Автокомплекс 44), включая заезд, прилегающий к границе земельного участка 12:05:0701001:29 и набережной р. Малая Кокшага.

Комиссия предлагает дополнить градостроительный регламент зоны городского центра основным видом разрешенного использования земельного участка – среднеэтажная жилая застройка (2.6).

2.13. По вопросу установления зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении территории д. Савино, включающую земельные участки с кадастровыми номерами 12:05:3301001:1189, 12:05:0000000:17241.

Комиссия считает целесообразным установление зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) в отношении территории д. Савино, включающую земельные участки с кадастровыми номерами 12:05:3301001:1189, 12:05:0000000:17241.

2.14. По вопросу снятия ограничения по площади земельных участков для условно разрешенного вида использования - «хранение автотранспорта (2.7.1)».

Комиссия предлагает установить для вида разрешенного использования - «хранение автотранспорта (2.7.1)» минимальную площадь земельного участка – 600 кв.м., максимальную площадь земельного участка – 3500 кв.м.

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 Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V».

2) Одобрить проект решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V».

3) Рекомендовать Собранию депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» принять решение «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года №30-V».

Председатель Комиссии
по подготовке проекта внесения изменений
в Правила землепользования и застройки
городского округа «Город Йошкар-Ола»

А.В. Игитов