

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на проект решения Думы городского округа Тольятти
«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
городского округа Тольятти, утвержденные решением
Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059»
(Д - 183 от 02.06.2021г.)

Рассмотрев проект решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008г. №1059» (далее - Правила), необходимо отметить следующее.

В соответствии с п.1 ст.32 Градостроительного кодекса РФ Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Согласно п.6 ч.2 ст.25 Устава городского округа Тольятти к полномочиям Думы относится утверждение Правил.

Статьи 31-33 Градостроительного кодекса РФ определяют порядок подготовки проекта Правил, в том числе порядок внесения в них изменений.

Представленные изменения подготовлены на основании обращения ООО «НОВЫЙ УРОВЕНЬ» в части изменения территориальной зоны Р-1 (зона территорий озеленения общего пользования) на вновь образуемую территориальную зону Р-1Б (зона общественного назначения) в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101173:515, площадью 30823 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, южнее здания, имеющего адрес: ул. Юбилейная, д. 8, и установления видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вновь образуемой зоны.

19.06.2020 г. представленный вопрос рассмотрен на заседании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

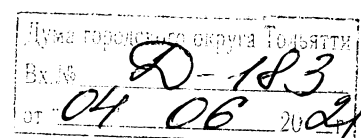
Постановление о подготовке проекта решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменений в Правила принято главой городского округа 25.08.2020г. № 2551-п/1.

Постановлением администрации городского округа Тольятти от 15.10.2020 № 3134-п/1 назначены публичные слушания по рассматриваемому проекту решения Думы.

Оповещение о назначении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 16.10.2020 № 74 и размещено на официальном сайте администрации городского округа Тольятти в сети «Интернет»: www.tgl.ru.

Публичные слушания по представленному проекту решения Думы проведены 03.12.2020.

Заключение о результатах публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 25.12.2020г. № 91 и размещено на официальном сайте администрации.



В соответствии с Законом Самарской области от 14.11.2014 № 117-ГД «Об установлении правовых основ проведения органами местного самоуправления в Самарской области оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» и Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, об определении уполномоченного органа на проведение оценки регулирующего воздействия и экспертизы, а также о внесении изменений в отдельные нормативные правовые акты Думы городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 04.03.2020 № 514, в пакете документов представлено заключение уполномоченного органа об оценке регулирующего воздействия от 20.11.2020.

Из представленного заключения следует, что проект не вводит новых и не изменяет содержание существующих обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Также уполномоченный орган делает вывод о том, что в проекте отсутствуют положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета городского округа Тольятти.

Необходимо отметить, что согласно Генеральному плану городского округа Тольятти Самарской области, утвержденному решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 № 1756, указанный земельный участок находится в границах функциональной зоны - зона рекреационного назначения.

В соответствии со ст. 61 Правил в состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В соответствии с Генеральным планом г.о. Тольятти Зона рекреационного назначения включает в себя:

Тип использования	Параметры
Озелененные	- парки, скверы, бульвары, набережные,

территории общего пользования	лесопарки, предназначенные для различных форм отдыха; - рекреационная нагрузка при равномерном ежедневном восьмичасовом перемещении - 50 - 100 человек на гектар
Объекты рекреации и туризма	- территории, предназначенные для отдыха, оздоровления, туризма, занятий физкультурой и спортом; - минимальная площадь земельного участка на 1-го посетителя 70 - 200 кв. м
Леса	- защитные леса категории городских лесов; - Тольяттинское лесничество отнесено к зоне интенсивного использования. По отношению к другим видам использования лесных участков рекреационная деятельность на данной территории является приоритетной
Рекреационные территории ограниченного пользования (Ботанический сад, ООПТ)	- территории, включающие земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты; - запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации
Объекты культуры	- музеи, выставочные залы, устройство площадок для празднеств и гуляний
Объекты общественного питания	- кафе детское
Объекты развлечения	- танцевальные площадки; - аквапарки; - аттракционы; - игровые площадки
Объекты культа	- культовые объекты

Объекты спорта	<ul style="list-style-type: none"> - бассейны; - универсальные крытые и открытые спортивные площадки; - скейт-парки; - пункты проката спортивного инвентаря
----------------	---

Необходимо отметить, что предлагаемые заявителем объекты для размещения в Зоне общественного назначения не являются объектами рекреационного назначения, а предназначены для общественного назначения, которые должны размещаться в общественно-деловых зонах. Кроме того название предлагаемой новой зоны - Р-1Б (зона общественного назначения), также соответствует общественно-деловой зоне, а не рекреационной.

Так, в соответствии с частями 4, 5 статьи 35 ГрК РФ общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Согласно части 11 статьи 35 ГрК РФ в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Аналогичные требования содержатся в статье 85 ЗК РФ.

Согласно части 2 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты устанавливаются с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований.

Также необходимо отметить, что подпункты 4.3 и 4.4 проекта решения предусматривают, что предельное (минимальное и максимальное) количество этажей или предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаются согласно проекту планировки территории.

Указанные подпункты противоречат требованиям ст. 43 ГрК РФ, т.к. в соответствии с ч. 3 данной статьи основная часть проекта планировки территории включает в себя положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки

территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Кроме того данные подпункты противоречат ст. ст. 30, 38 ГрК РФ, предусматривающим, что в градостроительном регламенте, содержащемся в Правилах, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с изложенным, характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, должны содержаться в Правилах землепользования и застройки.

Таким образом, предлагаемая редакция дополнений в Правила не соответствует Градостроительному кодексу РФ и Генеральному плану и подлежит отклонению.

Кроме того необходимо отметить, что в представленном проекте решения отсутствует единообразие в его оформлении по сравнению с действующей редакцией Правил.

А именно, в действующей редакции Правил наименование и код (числовое обозначение) (далее - код) вида разрешенного использования земельных участков (далее - вид) указываются конкретные коды и наименования, которые относятся к определенному виду.

Вместе с тем в проекте решения указаны коды и наименования, которые содержат расширительное толкование и дают возможность правоприменителю размещать на земельном участке любой объект, который подпадает под код, содержащийся в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее - Классификатор). Так, например, в условно разрешенных видах использования проектом решения предусмотрено наименование «Предпринимательство» код (4.0).

Необходимо учесть, что в соответствии с Классификатором видом разрешенного использования земельных участков является размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10, в том числе размещение рынков (4.3), объектов общественного питания (4.6), гостиничного обслуживания (4.7), заправок транспортных средств (4.9.1.1).

Вместе с тем следует отметить, что проектом решения предусмотрено размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон (4.8.2), т.е. объектов, предназначенных для проведения азартных игр.

Кроме того, в представленном проекте решения не учтены все публикации внесения изменений в Правила.

Следует также отметить, что на заседании Думы 17.02.2021 на основании предложения депутата Сотникова О.В. в протокол заседания Думы была внесена запись следующего содержания:

«Предложить администрации городского округа Тольятти не продлевать договор аренды земельного участка (от 14.02.2012 № 2555), расположенного в г.Тольятти, южнее здания, имеющего адрес: ул.Юбилейная, д.8, с кадастровым номером 63:09:0101173:515, с ООО «Новый уровень» и оставить данный земельный участок в рекреационной зоне».

Однако данная рекомендация не была учтена администрацией городского округа Тольятти.

Антикоррупционная экспертиза проекта нормативного правового акта проведена, коррупциогенные факторы не выявлены.

Вопрос относится к предметам ведения постоянной комиссии по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию.

Вывод: представленный вопрос относится к компетенции Думы городского округа и может быть рассмотрен на её заседании с учетом настоящего заключения.

Начальник юридического отдела



Е.В. Смирнова

Романова

