

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на постановление администрации города Южно-Сахалинска
от 13.07.2023 № 2052-па «О внесении изменений в Правила землепользования и
застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»,
утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска
от 19.10.2022 № 2618-па»**

Рассмотрев постановление администрации города Южно-Сахалинска от 13.07.2023 № 2052-па «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па» (далее – Постановление № 2052-па), Правовое управление Городской Думы города Южно-Сахалинска сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 26 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», Порядком осуществления контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления городского округа «Город Южно-Сахалинск» полномочий по утверждению правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск» и внесению в них изменений, утвержденным решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 22.12.2021 № 803/35-21-6, дана оценка соответствия Постановления № 2052-па требованиям действующего законодательства.

По результатам проверки выявлено следующее.

1. Согласно части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

В заключениях Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, на соответствие требованиям части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации указано, что проверка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на соответствие в том числе схемам территориального планирования Российской Федерации.

По тексту заключений определено, что на рассматриваемых территориях размещение объектов федерального и регионального значения не предусмотрено.

Также в выводах заключений отсутствует информация о соответствии проектов схемам территориального планирования Российской Федерации.

Таким образом, указанные заключения не отвечают требованиям, содержащимся в части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В части 8 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что оповещение о начале общественных обсуждений не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации.

Оповещение о начале общественных обсуждений опубликовано в газете «Южно-Сахалинск сегодня» от 01.06.2023 № 30 (1726), размещено на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска 01.06.2023.

Проект размещен в информационной системе «Госуслуги».

Вместе с тем указанная информационная система не содержит информацию о дате размещения проекта.

В связи с этим не представляется возможным проверить соблюдение срока, установленного частью 8 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Изменение границ территориальных зон в границах земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000049:139.

Обращаем внимание, что градостроительное зонирование с юго-запада от земельного участка 65:02:0000049:139 также не соответствует генеральному плану городского округа «Город Южно-Сахалинск».

4. Изменение границ территориальных зон в отношении земельного участка, предполагаемого к образованию, расположенного в южной части города Южно-Сахалинска, для размещения депо железнодорожной станции:

1) из заключения Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска от 05.05.2023 по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, на соответствие требованиям части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Заключение № 1) следует, что в границах предлагаемого к образованию земельного участка, на котором планируется разместить депо железнодорожной станции, имеется водоохранная зона р. Христофоровки, прибрежная защитная полоса р. Христофоровки. При этом размещение депо железнодорожной станции возможно при условии соблюдения норм действующего законодательства:

а) в действующем законодательстве определение понятия «депо железнодорожной станции» не содержится. В Заключении № 1 имеется ссылка на пункт 5 части 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, которым в границах водоохраных зон установлен запрет на строительство и реконструкцию станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств, что свидетельствует о том, что депо железнодорожной станции является объектом, предназначенным для технического осмотра, ремонта, мойки железнодорожного транспорта;

б) исходя из схемы, приведенной на странице 4 Заключения № 1, зона с особыми условиями использования территории занимает значительную часть земельного участка, который предстоит образовать в целях размещения депо железнодорожной станции. При этом региональные пути сообщения, непосредственная близость к которым послужила основанием для принятия решения об образовании земельного участка для строительства депо железнодорожной станции, отделены от территории, на которой допустимо размещение депо железнодорожной станции, водоохраной зоной.

Таким образом, вывод в Заключении № 1 о допустимости размещения депо железнодорожной станции на рассматриваемой территории, для размещения которого предлагается изменить границы территориальных зон, требует дополнительного обоснования;

2) в Заключении № 1 не указан порядковый номер функциональной зоны, в связи с чем дать оценку обоснованности вывода об отсутствии запланированных к размещению на рассматриваемой территории объектов федерального, регионального и местного значения не представляется возможным.

Кроме того, обращаем внимание, что генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск» не содержит сведений о планируемом размещении объекта «депо железнодорожной станции», в связи с чем вывод в Заключении № 1 о соответствии предлагаемых изменений генеральному плану городского округа «Город Южно-Сахалинск» и схемам территориального планирования является необоснованным.

5. Изменение границ территориальных зон в границах земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000048:679, расположенного в г. Южно-Сахалинске, Охотская трасса, карьер «Лиственичный», 5 км:

1) из заключения Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска от 05.05.2023 по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, на соответствие требованиям части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Заключение № 2) следует, что земельный участок с кадастровым номером 65:02:0000048:679 расположен в границах приаэродромной территории, а также в границах территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух». Однако выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.11.2023 № КУВИ-001/2023-247991020 не содержит сведений о нахождении земельного участка в границах приаэродромной территории и территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух»;

2) в Заключении № 2 не указан порядковый номер функциональной зоны, в связи с чем дать оценку обоснованности вывода об отсутствии запланированных к размещению на рассматриваемой территории объектов федерального, регионального и местного значения не представляется возможным.

6. Изменение границ территориальных зон в границах предполагаемого к образованию земельного участка, расположенного в г. Южно-Сахалинске, северо-западнее земельного участка с кадастровым номером 65:01:0406001:1529.

В заключении Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска от 05.05.2023 по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, на соответствие требованиям части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации не указан порядковый номер функциональной зоны. В связи с этим дать оценку обоснованности вывода об отсутствии запланированных к размещению на рассматриваемой территории объектов федерального, регионального и местного значения не представляется возможным.

7. Частью 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что границы зон с особыми условиями использования территорий в обязательном порядке отображаются на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки или на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

В пакете документов к проекту Постановления № 2052-па фрагменты Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город

Южно-Сахалинск» границы зон с особыми условиями использования не содержат; отдельные карты с границами зон с особыми условиями использования территорий, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости не представлены. В связи с этим дать оценку наличию или отсутствию зон с особыми условиями использования территории на земельных участках, в отношении которых Постановлением № 2052-па изменены границы территориальных зон, а также возможности использования земельных участков для заявленных целей не представляется возможным.

На основании вышеизложенного в рамках реализации контрольных полномочий Городской Думы города Южно-Сахалинска, в Постановлении № 2052-па выявлены нарушения норм действующего законодательства.