

Протокол публичных слушаний
по вопросу « О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида
использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером
02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»

15.06.2023г.18:00 часов,
конференц-зал Администрации городского
поселения город Туймазы
муниципального района Туймазинский район
(г.Туймазы, ул.Островского, 52)

Ведущий- Вашук Дмитрий Степанович- депутат Совета городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан пятого созыва, председатель комиссии по организации и проведению публичных слушаний.

Секретарь – Нагимова Н.А.

Приглашенные:

- 1).**Шангареев Рафис Наилович-** заместитель главы Администрации ГП г.Туймазы, МР ТР РБ;
- 2). **Шарифуллин Геннадий Сагадатович-** начальник ПТО АО «Туймазинские городские электрические сети»;
- 3). **Бакирова Гульназ Аликовна-** инженер ПТО ООО «Водоканал г.Туймазы»;
- 4)**Сарваров Ильдар Адинусович**—начальник СГС филиала ПАО «Газпром газораспределение Уфа» в г.Туймазы;
- 5).**Ситникова Ирина Валерьяновна-** главный специалист МБУ «Архитектура и градостроительство»;

Присутствовало: 8 человек

Повестка дня: « О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»

Открывает и ведет публичные слушания председатель комиссии по организации и проведению публичных слушаний депутат Совета городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан пятого созыва Вашук Д.С.

Вашук Д.С.:

Он ознакомил с распоряжением заместителя председателя Совета городского поселения город Туймазы от 17 мая 2023 года № 14 и сообщением о проведении публичных слушаний по вышеизложенной повестке дня было опубликовано 17 мая

2023 года на сайте Администрации городского поселения город Туймазы <https://gp-tmz.ru/> и 20 мая 2023 года в номере № 60 газеты «Туймазинский вестник» с указанием места и времени проведения, места размещения демонстрационного материала.

Озвучил, что демонстрационные материалы по вопросу публичных слушаний были размещены со дня подписания распоряжения в здании Администрации городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район по адресу: г.Туймазы, ул.Островского, д.52, каб.9.

Письменные предложения от жителей городского поселения город Туймазы по вопросу публичных слушаний не поступали.

Далее предоставил слово выступающей: **Аюповой Алие Раилевне** – представителю по доверенности № 03/78-н/03-2023-130 от 22.05.2023г. заявителя Шеглова Альберта Николаевича

Уважаемые участники публичных слушаний !

В соответствии с ч. 10 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Щеглов А.Н. вносит следующие предложения, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний:

Щеглов Альберт Николаевич является правообладателем (собственником) земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16, общей площадью 1057 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение участка: Республика Башкортостан, муниципальный район Туймазинский, городское поселение город Туймазы, город Туймазы, улица Куйбышева, земельный участок 1. Дата, номер государственной регистрации права № 02:65:010258:16-02/145/2023-6 от 13.03.2023г.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (часть 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ).

Зонирование территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в пункте 7 статьи 1 которого содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно выписке из градостроительного регламента №714 от 05.04.2023г. выданного заявителю Администрацией муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан (далее по тексту – Регламент), земельный участок с кадастровым номером 02:65:010258:16 находится в территориальной зоне «Ж-2»-зона

для индивидуального жилищного строительства с земельными участками от 0,03 га до 0,10 га.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрены главой 18 Регламента. Условно разрешенным использованием зоны «Ж-2» является такой вид как: магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Частью 1 статьи 37 ГрК РФ установлено, что разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент (часть 2.1 статьи 37 ГрК РФ).

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (часть 3 статьи 37 ГрК РФ).

Статья 39 ГрК РФ предполагает подачу заявления об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка, проведение публичных слушаний на данную тему и принятие соответствующего решения.

В связи с чем, Щегловым А.Н. «13» апреля 2023г. в Администрацию городского поселения г. Туймазы подано заявление об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка на вид разрешенного использования: «магазины-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров».

Согласно требований действующего законодательства правообладателю земельного участка предоставлено право выбирать вид разрешенного использования из любого из основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, как следствие, изменять вид разрешенного использования земельного участка, а также претендовать на изменение условно разрешенного вида использования, но только с учетом мнения населения и других заинтересованных лиц, сложившегося по результатам публичных слушаний.

Подпунктом 3 пункта 3 статьи 28 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" предусмотрено, что на публичные слушания должны выноситься, в частности, вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Заявитель постоянно и долговременно проживает в жилом доме по адресу: г.Туймазы, ул.Чернышевского, д.18 и не нуждается в улучшении жилищных условий. Земельный участок с кадастровым номером 02:65:010258:16 приобретен им в собственность по договору купли-продажи от 10.03.2023г. специально для строительства магазина (коммерческие цели), а не под строительство индивидуального жилого дома. Т.е. планируется вести на участке деятельность, не предусмотренную текущим видом разрешенного использования.

На земельном участке с кадастровым номером 02:65:010258:16 планируется построить в установленном действующим законодательством порядке магазинов для

торговли строительными материалами, площадью 550-600 кв.м. (этажность: цокольный и первый этаж) для нужд населения. Земельный участок имеет удобное расположение и подъездные пути: он угловой, примыкает к трассе. Для обслуживания магазина будет построена зона выгрузки товара, парковка, произведено благоустройство прилегающей к магазину территории. Каких-либо строений, сооружений на земельном участке в настоящее время не имеется.

Допустимые предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства установлены главой 19 градостроительного регламента №714 от 05.04.2023г. Земельный участок с кадастровым номером 02:65:010258:16 соответствует предельным (минимальным или максимальным) размерам и параметрам, установленным для земельных участков с испрашиваемым видом разрешенного использования.

Торговая площадь объекта капитального строительства (магазин) не будет превышать 5 000 кв.м. Заявитель гарантирует, что планируемая деятельность не приведет к нарушению градостроительного регламента в части установленных в нем предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства.

Со своей стороны собственник земельного участка обязуется обеспечить при строительстве магазина соблюдение всех установленных норм и правил, соответствие его установленным строительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам, получение необходимых разрешений и согласований, отсутствие негативного воздействия на окружающую среду

Кроме того, у соседки по земельному участку: Шакировой Райсы Шамсуллиновны (собственник земельного участка по адресу: Республика Башкортостан, г.Туймазы, улица Куйбышева, 3А) получено согласие на изменение вида разрешенного использования земельного участка №02:65:010258:16. Она по поводу строительства магазина не возражает, никаких претензий не имеет.

Статья 7 ЗК РФ устанавливает категории, на которые подразделяются земли в Российской Федерации по своему целевому назначению. Согласно п. 2 этой статьи указанные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абз. 3 п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (далее – Классификатор) разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства включает в себя размещение индивидуального 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.

Вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (п. 2.1 Классификатора) попадает под категорию – «земли населенных пунктов». Указанная категория земель также предусматривает возможность «размещения магазина». В то же время для «размещения магазина» требуется другой вид разрешенного использования земельного участка.

Исходя из вышеизложенного, необходимо изменить именно вид разрешенного использования земельного участка (п. 2 ст. 7 ЗК РФ, ст. 39 ГрК РФ). Чтобы установить условно разрешенный вид использования, требуется получить разрешение, которое выдается по результатам публичных слушаний.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка относится к полномочиям органов местного самоуправления и производится в установленной законом процедуре.

На основании вышеизложенного, прошу комиссию положительно решить указанный вопрос, подготовить рекомендации о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16, расположенного по адресу: г.Туймазы, ул. Куйбышева, 1 с установленного: «для индивидуального жилищного строительства» на условно разрешенный: «магазин».

Далее ведущий предоставил слово желающим выступить или задать вопросы по теме публичных слушаний.

Предложения, замечания и вопросы участников публичных слушаний по обсуждаемому вопросу:

Поступило 2 вопроса и 3 предложения от участников публичных слушаний:

Вопрос Шарифуллин Г.С.: Какую мощность планируете?

Ответ Аюпова А.Р.: 15 кВт

Вопрос Сарваров И.А.: Какое будет отопление?

Ответ Аюпова А.Р.: :газовое.

Предложения:

1).Бакирова Г.А. (инженер ПТО ООО «Водоканал г.Туймазы»:

Соблюдение охранной зоны водовода не менее 5 м и получение тех.условий на водоснабжение.

2).Шангареев Р.Н.) (зам. главы Администрации ГП г.Туймазы): Объект будет расположен на красной линии, внешний облик согласовать с Архитектурой. Благоустройство согласовать с Администрацией городского поселения город Туймазы.

3). От коммунальной службы городского поселения город Туймазы:

Согласовать топографическую съемку со всеми коммунальными службами городского поселения город Туймазы.

Заслушав и обсудив предложения, поступившие в ходе проведения публичных слушаний по обсуждению « О разрешении на присвоение условно-разрешенного

вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1», внесено предложение поставить на голосование участниками публичных слушаний: предложение об отклонении или одобрении обсуждаемого вопроса « О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»».

Ващук Д.С.: внесенное предложение ставлю на голосование:

Кто за то, чтобы одобрить « О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»

Голосовали: «за»- 5, «против» - 0, «воздержался» - 3

Ващук Д.С.: внесенное предложение ставлю на голосование:

Кто за то, чтобы отклонить « О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»

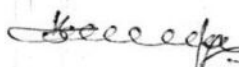
Голосовали: «за»- 0, «против» - 0, «воздержался» - 3

Ващук Д.С.:

2.Направить материалы публичных слушаний главе Администрации муниципального района Туймазинский район.

Ващук Д.С.:

Уважаемые приглашенные и участники публичных слушаний вопрос вынесенный на повестку дня публичных слушаний обсужден и принято решение. Если у Вас нет других вопросов и предложений предлагаю завершить работу и публичные слушания считать состоявшимися.

Ведущий- председатель комиссии 

Д.С. Ващук

Секретарь



Н.А. Нагимова

УТВЕРЖДАЮ»
Председатель Совета
городского поселения город Туймазы
муниципального района
Туймазинский район
Республики Башкортостан
Ф.Ш. Терегулов
16» июня 2023 года



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

публичных слушаний по вопросу «О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»

Публичные слушания, назначенные распоряжением заместителя председателя Совета городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан от «17» мая 2023 года № 14, по вопросу «О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1» состоялись 15 июня 2023 года в 18:00 часов.

Тема публичных слушаний: «О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»

Информирование населения о проведении публичных слушаний обеспечено:

- сообщение о проведении публичных слушаний по вышеизложенной повестке дня было опубликовано 17 мая 2023 года на сайте Администрации городского поселения город Туймазы <https://gp-tmz.ru/> и в номере 60 от 20 мая 2023 года в газете «Туймазинский вестник» с указанием места и времени проведения, места размещения демонстрационного материала.

Демонстрационные материалы по вопросу публичных слушаний были размещены со дня подписания распоряжения в здании Администрации городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район по адресу г.Туймазы, ул.Островского, д.52, каб.9. Письменные предложения от жителей городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район по вопросу публичных слушаний не поступили.

В ходе проведения публичных слушаний :

Поступило 2 вопроса и 3 предложения от участников публичных слушаний (Протокол проведения публичных слушаний от 15.06.2023г. прилагается)

Рассмотрев предложения и обсудив «О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым

номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»,обменявшись мнениями и внесенными предложениями на собрании участников публичных слушаний, в соответствии с Федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 11 Устава городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район, Положением о проведении публичных слушаний, утвержденного решением Совета городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район от 20.12.2018 года № 257, собрание участников публичных слушаний

РЕШИЛО:

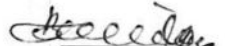
1.Считать публичные слушания по обсуждению ««О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»состоявшимися и проведенными в соответствии с действующим законодательством.

2. Заслушав и обсудив предложения, поступившие в ходе проведения публичных слушаний по обсуждению «О разрешении на присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1»путем голосования установило:

одобрить присвоение условно-разрешенного вида использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:65:010258:16 по адресу: г.Туймазы, ул.Куйбышева,1 **с учетом высказанных предложений от участников публичных слушаний.**

3.Результаты публичных слушаний направить главе Администрации муниципального района Туймазинский район .

4.Разместить результаты публичных слушаний на официальном сайте Администрации городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан <https://gp-tmz.ru/>

Ведущий – председатель комиссии:  Д.С. Ващук

Секретарь



Н.А. Нагима