

Протокол публичных слушаний
по вопросу « О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины»

04.06.2024г.17:00 часов,
конференц-зал Администрации городского поселения город Туймазы
муниципального района Туймазинский район
(г.Туймазы, ул.Островского, 52)

Ведущий- Ващук 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) **Гильманова Гузель Зинуровна-** гл.специалист-землеустроитель Администрации ГП г.Туймазы;
- 2). **Сафин ИльфарХамзович-и.о.** главного архитектора муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;
- 3). **Шарифуллин Геннадий Сагадатович-** начальник ПТО АО «Туймазинские городские электрические сети»;
- 4). **Бакирова Гульназ Аликовна –** инженер ПТО ООО«Водоканал г.Туймазы».

Присутствовало: 9 человек

Повестка дня: О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины»

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 Ващук Д.С.

Ващук Д.С.:

Он ознакомил с распоряжением председателя Совета городского поселения город Туймазы от 07 мая 2024 года № 12 и сообщением о проведении публичных слушаний по вышеизложенной повестке дня было опубликовано 07 мая 2024 года на сайте Администрации городского поселения город Туймазы <https://gp-tmz.ru/> и 14 мая 2024 года в номере № 55 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: **Камаевой Регине Фанисовне – по доверенности от заявителя Ахуновой Гульнары Нургалиевны**

Уважаемые участники публичных слушаний !

В соответствии с ч. 10 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **Камаева Регина Фанисовна, действующая от имени и в интересах Ахуновой Гульнары Нургалиевны**носит следующие предложения :

Ахунова Гульнара Нургалиевна является правообладателем (собственником) Земельного участка с кадастровым номером 02:65:0111106:300, общей площадью 394 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для «хранения автотранспорта», местоположение участка: Российская Федерация, Республика Башкортостан, муниципальный район Туймазинский, городское поселение город Туймазы, г. Туймазы, улица Чернышевского, земельный участок 1а. На Земельном участка имеется гараж площадью 208,4 кв.м, согласно Выписке из ЕГРН, кадастровым номером: 02:65:0111106:313.

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 № 826 от 09.08.2023 г. выданного заявителю Администрацией муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан (далее по тексту - Регламент), земельный участок с кадастровым номером 02:65:0111106:300 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, **Камаевой Регины Фанисовны от имени Ахуновой Гульнары Нургалиевны** 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. Снежная д.17. Земельный участок с Гаражом приобретен ею в собственность по договору купли-продажи от 24.11.2023г. специально для обслуживания магазина (коммерческие цели). Т.е. планируется вести на участке деятельность, не предусмотренную текущим видом разрешенного использования.

На земельном участке с кадастровым номером 02:65:0111106:300, имеется Гараж площадью 208,4 кв.м, где планируется в дальнейшем в цели использования в установленном действующим законодательством порядке под магазин для торговли Автозапчастями. Земельный участок имеет удобное расположение и подъездные пути: он угловой, примыкает к трассе, на которой по линии движения стоят разног дома и сооружения. От Гаража - предполагаемого входа до трассы 15

М. _____
м., имеются коммуникации (электричество). Для обслуживания магазина будет предусмотрена зона выгрузки товара, парковка машин, произведено благоустройство прилегающей к магазину территории.

Допустимые предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства установлены главой 19 градостроительного регламента № 826 от 09.08.2023 г. Земельный участок с кадастровым номером 02:65:0111106:300 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.

Кроме того, у соседей по земельному участку: Тимербулатова Рината Раилевича, (собственник земельного участка по адресу: Республика Башкортостан, г.Туймазы, улица Чернышевского д.1,) Бочкарева Александра Евгеньевича (собственник земельного участка по адресу: Республика Башкортостан, г. Туймазы, улица Орджоникидзе д. 2) получено согласие на изменение вида разрешенного использования. По поводу вида деятельности под магазин не возражают, никаких претензий не имеют.

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 НП/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 участников публичных слушаний положительно решить изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины»

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

Поступило: 3 выступления от участников публичных слушаний:

1).Сафина И.Х. (и.о.гл. архитектора МР ТР РБ):

Земельный участок с кадастровым номером **02:65:011106:300** площадью 394кв.м., расположен по адресу :**Республика Башкортостан, городское поселение город Туймазы, улица Чернышевского, земельный участок 1а.**Земельный участок выходит на ул. 70 лет Октября, которая является магистральной улицей общегородского значения, при размещении объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования. К ним относятся требования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

Для изменения вида разрешенного строительства с «хранения автотранспорта» на «магазины», необходимо согласование с коммунальными службами, администрацией городского поселения город Туймазы, комиссией БДД и с собственниками земельных участков расположенных по соседству.

2).Гильманова Г.З. (гл.специалист землеустроитель Администрации ГП г.Туймазы):

Земельный участок находится в зоне транспортной загруженности. В связи с чем, считаем необходимым запросить решение комиссии по безопасности дорожного движения на предмет безопасности парковки на прилегающем земельном участке.

3). Шарифуллин Г.С.(начальник ПТО АО «Туймазинские городские электрические сети»):

Согласно Правил стоянка автомобилей под линиями ВЛ-10кВ запрещено.

Заслушав и обсудив « О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины» внесено предложение поставить на голосование участниками публичных слушаний: предложение об одобрении или отклонении.

Вашук Д.С.: ставиться на голосование о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины»

За – 2

Против - 6

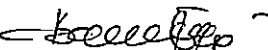
Воздержались – 1.

Большинством голосов изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины» **отклонен.**

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

Вашук 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. Вашук

Секретарь



Н.А. Нагимова

УТВЕРЖДАЮ»
Председатель Совета
городского поселения город Туймазы
муниципального района
Туймазинский район



Республики Башкортостан
Ф.И. Терегулов
05 июня 2024 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

публичных слушаний по вопросу : О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины»

Публичные слушания, назначенные распоряжением председателя Совета городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан от «07» мая 2024 года № 12, по вопросу: «О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины» состоялись 04 июня 2024 года в 17:00 часов.

Тема публичных слушаний: О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины»

Информирование населения о проведении публичных слушаний обеспечено:

- сообщение о проведении публичных слушаний по вышеизложенной повестке дня было опубликовано 07 мая 2024 года на сайте Администрации городского поселения город Туймазы <https://gp-tmz.ru/> и в номере 55 от 14 мая 2024 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 3 выступления от участников публичных слушаний по обсуждаемому вопросу (протокол публичных слушаний от 04.06.2024г. прилагается)

Большинством голосов принято решение отклонить изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины».

В соответствии с Федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Бюджетным кодексом Российской Федерации, Комиссия по организации и проведению публичных слушаний Совета городского поселения город Туймазы муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан

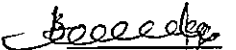
РЕШИЛА:

1. Считать публичные слушания по обсуждению вопроса « О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины» состоявшимися и проведенными в соответствии с действующим законодательством.

2.Отклонить изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:65:011106:300 по улице Чернышевского, з/у 1А городского поселения город Туймазы с установленного «Хранение автотранспорта» на новый условно-разрешенный «Магазины»

3.Материалы 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. Вашук

Секретарь



Н.А.Нагимова