



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.04.2024 № 1035-па

О подготовке проектов 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

В соответствии со статьями 30, 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 16.06.2017 № 1644-па «Об утверждении Положения и состава комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»», с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 28.03.2024 № 3/2024/ПЗЗ, администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Комиссия) подготовить проекты 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 - Правила землепользования и застройки), в части:

1.1. Изменения границ территориальных зон:

1.1.1. Природных и озелененных территорий рекреационного назначения «Р2» (уменьшение), индивидуальной жилой застройки «ЖЗ» (увеличение) в границах земельного участка с кадастровым номером 65:01:0405005:78, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, п/р Хомутово, ул. 2-я Центральная, д. 54, и прилегающей к нему территории, собственность на которую не разграничена (Предложение 1);

1.1.2. Индивидуальной жилой застройки «ЖЗ» с индексом зоны «ЖЗ.127» (установление) в границах образуемых земельных участков ЗУ_04_28_22, ЗУ_04_28_21, ЗУ_04_28_20 в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Западная - ул. Деповская — р. Сусуя (Предложение 3);

1.1.3. Территории градостроительного резерва «Р4» (исключение), природных и озелененных территорий рекреационного назначения «Р2» (увеличение) в границах территории, расположенной западнее от земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202006:2 (Предложение 4).

1.2. Изменения раздела 8 «Градостроительные регламенты»:

1.2.1. В графе «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия» для вида разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) таблицы 9 подраздела 8.2 абзац «Выдача данного условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства возможна только за границами территории городского населенного пункта (город Южно-Сахалинск). Исключение составляют территориальные зоны ЖЗ.57, ЖЗ.59, ЖЗ.56, ЖЗ.95, ЖЗ.63, ЖЗ.83, ЖЗ.49, ЖЗ.6, ЖЗ.12, ЖЗ.16, ЖЗ.101, ЖЗ.8, ЖЗ.9, ЖЗ.107, в которых допускается выдача данного условно разрешенного вида использования» дополнить территориальной зоной ЖЗ.127 (Предложение 3).

1.2.2. Из категории «Основные виды» таблиц 10 и 10.1 подраздела 8.2 исключить вид разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1), добавив его в категорию «Условно разрешенные виды» таблиц 10 и 10.1 подраздела 8.2, установив для указанного вида следующие предельные и иные параметры (Предложение 5):

13.1	Ведение огородничества	100	350	0	0	0	-
------	------------------------	-----	-----	---	---	---	---

1.3. Изложения раздела 10 «Регулирование землепользования и застройки в границах территорий опережающего социально-экономического развития» в следующей редакции (Предложение 2):

«10. РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИЙ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ

10.1. Общие положения о территориях опережающего развития

10.1.1. Правовой режим территорий опережающего развития в Российской Федерации (далее – ТОР), меры государственной поддержки и порядок осуществления деятельности на таких территориях регулируются Федеральным законом от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 473-ФЗ).

10.1.2. В границах ТОР осуществляют свою деятельность резиденты, для которых Федеральным законом № 473-ФЗ установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для

обеспечения жизнедеятельности населения. Порядок и основания приобретения и прекращения статуса резидента территории опережающего развития закреплены в статье 13 Федерального закона № 473-ФЗ.

10.1.3. Особенности осуществления градостроительной деятельности в связи с размещением объектов инфраструктуры ТОР для резидентов установлены статьей 26 Федерального закона № 473-ФЗ.

10.1.4. На территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» расположены ТОР «Горный воздух» и ТОР «Южная» в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации от 17.03.2016 № 200 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух», от 17.03.2016 № 201 «О создании территории опережающего развития «Южная».

10.1.5. Постановлением Правительства РФ от 30.04.2015 № 432 АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» (далее — АО «КРДВ») определена управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территориями опережающего развития в субъектах Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, в том числе ТОР «Южная» и ТОР «Горный Воздух».

10.1.6. Функции в области создания и функционирования ТОР на территориях Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.06.2012 № 664 возложены на Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития России).

10.1.7. В течение тридцати дней со дня принятия Правительством Российской Федерации решения о создании ТОР уполномоченный федеральный орган (Минвостокразвития России), высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (Правительство Сахалинской области) и исполнительно-распорядительный орган муниципального образования (администрация города Южно-Сахалинска), на территориях которых создается ТОР, заключают соглашение о создании ТОР.

10.1.8. Существование ТОР прекращается по решению Правительства Российской Федерации по предложению уполномоченного федерального органа в случаях, определенных статьей 5 Федерального закона № 473-ФЗ.

10.2. Осуществление градостроительной деятельности на территориях опережающего развития

10.2.1. В границах ТОР градостроительные регламенты не устанавливаются. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории опережающего развития, определяются утвержденной документацией по планировке ТОР, разработанной АО «КРДВ» или резидентами ТОР по согласованию с АО «КРДВ».

10.2.2. При разработке ДПТ ТОР разрешенное использование земельных участков и (или) объектов капитального строительства определяется с учетом функционального зонирования генерального плана.

10.2.3. В границы ТОР допускается включать земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленные во владение и (или) в пользование гражданам или

юридическим лицам, а также земельные участки, объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц.

10.2.4. Для правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах ТОР, не являющихся резидентами ТОР, допускается в случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории руководствоваться градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон настоящих Правил».

2. Установить градостроительное зонирование в два этапа: внесение изменений в карту градостроительного зонирования в части изменения границ территориальных зон, внесение изменений в градостроительные регламенты.

3. Утвердить порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки (приложение).

4. Департаменту архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечить опубликование сообщения о принятии такого решения в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить его на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

5. Постановление администрации города опубликовать в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

6. Контроль исполнения постановления администрации города возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства (Ю Д.М.).

Исполняющий обязанности мэра города



А.В.Ковальчук

Приложение
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 11.04.2024 № 1035-па

**Порядок и сроки проведения работ
по подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и
застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»**

1. Подготовка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Проект) в части территории городского округа с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий городского округа, составляет не более 1 месяца.

2. Проверка Проекта Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска в течение 2 месяцев со дня представления Комиссией на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования Сахалинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

2.1. Доработка Комиссией Проекта в течение 30 дней в случае обнаружения Департаментом его несоответствия требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования Сахалинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Согласование Проекта в Министерстве по развитию Дальнего Востока и Арктики Российской Федерации (в случае необходимости) не позднее 1 месяца с даты подготовки Проекта.

4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по Проекту. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

5. Внесение изменений в Проект Комиссией с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний и представление указанного Проекта мэру города Южно-Сахалинска не позднее чем через 1 месяц с момента его доработки.

6. Принятие решения мэром города Южно-Сахалинска о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» в течение десяти дней после представления ему Проекта с обязательными приложениями, указанными в части 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или об отклонении Проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.