

**Пояснительная записка**  
**к проекту решения Думы Великого Новгорода**  
**«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Великого**  
**Новгорода»**

Необходимость внесения изменений в Правила землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347, обусловлена следующим:

1. Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 271-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" и в часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Данными изменениями территории опережающего социально - экономического развития переименованы в территории опережающего развития. Учитывая это, корректировке подвергается часть 8 статьи 6 Правил землепользования в части указания наименования указанных территорий.

Федеральный закон № 271 – ФЗ вступает в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования, то есть с 11.01.2023. В этой связи пунктом 3 решения Думы определяется срок для вступления в силу изменений, вносимых в часть 8 статьи 6 Правил, - 11.01.2023.

2. Положения части 10 статьи 6 Правил землепользования приводятся в соответствие с нормами части 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 494 – ФЗ в статью 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации внесены изменения, согласно которым со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

В целях приведения Правил землепользования в соответствие с действующим законодательством статья 7 Правил добавляется соответствующей правовой нормой.

4. Положения части 3 статьи 13 Правил приводятся в соответствие с нормами части 5 статьи 41 и части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В части 4 статьи 14 Правил землепользования указаны случаи, при которых подготовка документации по планировке территории является обязательной. В целях приведения положения Правил в соответствие с нормами части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации часть 4 статьи 14 Правил дополняется следующими случаями, при которых подготовка документации по планировке территории является обязательной:

планируется осуществление комплексного развития территории;

планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6. Положения статьи 15 Правил приводятся в соответствие с положениями части 20 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, относящей к компетенции органов местного самоуправления установление порядка подготовки, утверждения, а также внесения изменений в документацию по планировке территории, порядка отмены документации или ее отдельных частей, порядка признания отдельных частей документации не подлежащими применению.

7. Вносимыми в пункт 7 части 3 статьи 17 Правил землепользования изменениями уточняется круг лиц, имеющих право направлять в комиссию по землепользованию и застройке в Великом Новгороде предложения по изменению Правил. В перечень таких лиц добавляются юридическое лицо, определенное Новгородской областью и обеспечивающее реализацию принятого Новгородской областью, Мэром Великого Новгорода решения о комплексном развитии территории, которое создано Новгородской областью, муниципальным образованием – городским округом Великий Новгород или в уставном (складочном) капитале которого доля Новгородской области, муниципального образования – городского округа Великий Новгород составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов принадлежит такому юридическому лицу.

8. Согласно части 6 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

Частью 2 статьи 17 Правил землепользования предусмотрено в качестве одного из оснований для внесения изменений в Правила поступление вышеназванного предписания. Между тем, статья 17 не содержит положений об обязательности принятия Мэром Великого Новгорода на основании поступившего предписания решения о внесении изменений в Правила, а также о возможности для Мэра Великого Новгорода оспорить его в суде. В связи с этим, статья добавляется частью 8.1, предусматривающей указанные обстоятельства.

9. Абзац 2 части 2 статьи 19 Правил приводится в соответствии с положениями части 5.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. В пункт 3 части 3 статьи 19 Правил вносятся правки технического характера;

11. Частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено требование о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон. В целях отображения данного требования в Правилах землепользования часть 3 статьи 19 дополняется соответствующим пунктом.

12. Согласно части 2 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки; 3) зоны застройки среднеэтажными многоквартир-

ными домами; 4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами; 5) зоны жилой застройки иных видов.

Частью 15 вышеназванной статьи установлено, что помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, градостроительное законодательство наделяет органы местного самоуправления, своим решением, устанавливать территориальные зоны, как прямо поименованные в кодексе, так и нет.

Проектом изменений в Генеральный план Великого Новгорода предусматривается установление на территории городского округа следующих видов функциональных зон:

701010101 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

701010102 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

701010103 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);

701010104 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

701010502 - Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ.

Согласно части 3 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 5.1 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" в состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Учитывая изложенное выше, состав и виды разрешенного использования жилых зон Правил землепользования приводится в соответствие с Генеральным планом Великого Новгорода.

Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 476 – ФЗ в Градостроительный кодекс внесено понятие «дом блокированной застройки». В связи с этим, в часть 2 статьи 20 Правил вносятся изменения в части дополнения назначения жилых зон возможностью строительства и размещения в них домов блокированной застройки.

13. Взаимосвязанными положениями частей 23, 26 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» введен упрощенный порядок регистрации права собственности граждан на принадлежащие им гаражи и земельные участки под ними («гаражная амнистия»).

Приказом Росреестра от 30.07.2021 № П/0326 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков дополнен видом с кодом «2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд», содержание которого допускает размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.

В целях недопущения нарушения прав граждан на приобретение в собственность объектов недвижимости и земельных участков в рамках «гаражной амни-

стии» перечень видов разрешенного использования территориальных зон Ж.1, Ж.2, Ж.3, Ж.4, ОД.1, ОД.2, СИ (в качестве условно разрешенного), П.1, П.2, П.3 (в качестве условно разрешенного), ИТ.1 (в качестве условно разрешенного) дополняется видом разрешенного использования «2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд».

Дополнительно сообщаем, что на территории Великого Новгорода расположено 184 комплекса гаражей (внутри вала Окольного города – 22, в территориальной зоне П.3 – 1 комплекс (ГСК «Металлист», расположенный у путепровода по Сырковскому ш. в квартале 233 города (Сырковский р-н), ИТ.1 – 1 комплекс (ГСК «Экспресс», расположенный в конце Новолучанской ул., между ж/д путями, в квартале 116 города (Привокзальный р-н).

14. Приказом Росреестра от 23.06.2022 № П/0246 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков дополнен видом с кодом «4.9.2 Стоянка транспортных средств», который допускает размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроженных, пристроенных и встроено-пристроенных стоянок.

Учитывая внесенные в Классификатор изменения, с целью рационального использования земельных участков, расположенных на территории Великого Новгорода, перечень видов разрешенного использования территориальных зон Ж.2, Ж.3, Ж.4, ОД.1, ОД.2, СИ (в качестве условно разрешенного), П.1, П.2, П.3, П.4, ИТ.1 (в качестве вспомогательного вида), ИТ.2 (в качестве вспомогательного вида), Р.2 (в качестве условно разрешенного), Р.3 (в качестве вспомогательного вида с одновременным исключением из вспомогательных видов вида «2.7.1 Хранение автотранспорта») дополняется видом разрешенного использования «4.9.2 Стоянка транспортных средств».

15. Проектом изменений в Генеральный план Великого Новгорода предусматривается установление на территории городского округа функциональной зоны «701010302 Зона специализированной общественной застройки». В указанной зоне допускается размещение объектов религиозного использования, религиозного управления и образования. Проектом изменений в Генеральный план размещение подобных объектов в других функциональных зонах не допускается.

В целях приведения Правил в соответствие с Генеральным планом вид разрешенного использования «3.7 Религиозное использование» исключается из перечня видов разрешенного использования территориальных зон Ж.2, Ж.3, Ж.4, ОД.1.

Несмотря на это, указанный вид разрешенного использования остается в градостроительном регламенте территориальной зоны СИ, поскольку его исключение повлекло бы невозможность использования действующих зданий, учреждений религиозного использования, образования и управления (в качестве условно – разрешенного).

Дополнительно сообщаем, что земельные участки, занятые храмами и церквями РПЦ (не в историческом центре города), Генеральным планом будут отнесены в функциональную зону «701010302 Зона специализированной общественной застройки», в Правилах – в территориальную зону ОД.2.

16. Постановлением Администрации Великого Новгорода от 21.09.2022 № 4408 принято решение о комплексном развитии незастроенная территории площадью 70020 кв. м, расположенной в квартале 147 Псковского района Великого Новгорода в территориальной зоне Ж.3 (зона застройки среднеэтажными домами)

(территория ограничена Парфинской, Аркажской улицами, улицей Арциховского, Благовещенской улицей). Данным решением определен перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории. В указанный перечень включен вид с кодом 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации перечень видов разрешенного использования зоны Ж.3 добавляется видом с кодом 2.1.1.

17. В целях приведения Правил землепользования в соответствии с Генеральным планом в них вносится статья 24.1, описывающая территориальную зону Ж.5 – зону садоводческих товариществ.

Зона установлена по территориям существующих садовых товариществ (Одуванчик, Авиатор, Речник-1, Речник-2, Афганец, Ветеран-2, Ракита, Заверяжье, Кабачок, Дружба) и территории в мкр. Волховский (около обводненных карьеров).

С учетом сложившейся застройки, в качестве основного вида разрешенного использования предлагается установить вид с кодом «13.2 Ведение садоводства». Также к числу основных видов будут относиться виды с кодами «3.1.1 Предоставление коммунальных услуг», «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования» и «13.0 Земельные участки общего назначения». Установление условно разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования не предусмотрено.

Одновременно виды разрешенного использования с кодами «1.5 Садоводство» и «13.2 Ведение садоводства» исключаются из градостроительного регламента территориальной зоны Р.3.

18. Проектом изменений в Генеральный план Великого Новгорода предусматривается установление на территории городского округа следующих общественно – деловых функциональных зон:

701010301 – Многофункциональная общественно – деловая зона;

701010302 - Зона специализированной общественной застройки.

Учитывая изложенное выше, состав общественных зон Правил землепользования и их описание приводятся в соответствии с Генеральным планом Великого Новгорода.

19. Комплексное развитие территории, возможность ее смешанного, сбалансированного использования, а также соблюдение баланса прав граждан, потенциальных застройщиков и интересов муниципального образования – одни из направлений градостроительного развития города.

Генеральным планом Великого Новгорода, а вслед за ним Правилами землепользования и застройки планируется установление на территории города многофункциональной зоны, сочетающей в себе возможности сохранения существующей жилой застройки, ее перспективного развития и размещения объектов, качественно влияющих на комфортность проживания граждан.

Действующим законодательством для органов местного самоуправления установлена обязанность по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ территориальных зон, установленных Правилами землепользования.

Проведение работ по подготовке графического и текстового описания территориальных зон Администрацией Великого Новгорода запланировано на I-III квар-

талы 2023 года. Внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ зон – до конца 2023 года. С момента внесения сведений в ЕГРН, любое изменение границ зон потребует заключение муниципального контракта на выполнение соответствующих работ, а, следовательно, будет приводить к дополнительным расходам бюджета.

В свою очередь, установление в Правилах многофункциональной общественно – деловой зоны, сочетающей в себе различные виды разрешенного использования, позволит уйти в будущем от необходимости частого перезонирования территорий, регулируя при необходимости градостроительный регламент.

Кроме того, установление данной зоны позволит избежать излишней «заплаточности» территориальных зон, устранив имеющиеся проблемы нахождения земельных участков в двух зонах.

Согласно части 6 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 6.1 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Учитывая положения законодательства, в градостроительный регламент территориальной зоны ОД.1 включены виды разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 2.1.1, 2.5, 2.6.

20. Перечень видов разрешенного использования территориальной зоны ОД.2 приведен в соответствие с ее целевым назначением (допускается размещение объектов, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, обслуживания жилой застройки, объектов социально-бытовой инфраструктуры, образования, здравоохранения и религиозного использования).

21. На территории Великого Новгорода, в границах территориальной зоны СИ, расположены следующие многоквартирные многоэтажные дома: набережная Александра Невского д. 25, д. 27, д. 29 и Десятинная улица д. 8, д. 10.

В настоящее время градостроительный регламент зоны не относит к числу видов разрешенного использования вид с кодом «2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

В целях недопущения нарушения прав собственников помещений многоквартирных домов, перечень основных видов разрешенного использования дополняется видом с кодом 2.6, при этом делается уточнение, что данный вид разрешенного использования применяется для существующих объектов.

22. Согласно Классификатору видов разрешенного использования питомники (1.17) предназначены для выращивания и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.

С учетом положений статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание принцип целевого характера использования земель, размещение питомников должно осуществляться на землях сельскохозяйственного назначения.

Поскольку на территории муниципального образования – городского округа Великий Новгород земли сельхоз назначения отсутствуют, вид разрешенного использования с кодом «1.17 Питомники» исключается из градостроительного регламента территориальных зон П.1, П.2, П.3.

23. В комиссию по землепользованию и застройке в Великом Новгороде обратилось ГОБУЗ «Новгородское бюро судебно – медицинской экспертизы» с заявлением от 25.08.2022 о включении в перечень видов разрешенного использования территориальной зоны П.1 – деловой зоны обслуживания объектов производственного и коммунально-складского назначения вида разрешенного использования с кодом «3.4.3 Медицинские организации особого назначения».

В обосновании указано, что организация осуществляет деятельность по судебно – медицинской экспертизе на земельном участке, расположенном в г. Великий Новгород, пр-кт А. Корсунова, д. 34, к. 3 (кадастровый номер 53:23:8123208:2). В настоящее время организация планирует осуществить реконструкцию данного здания. Однако, поскольку градостроительный регламент зоны П.1 не содержит вида разрешенного использования с кодом 3.4.3, провести реконструкцию не представляется возможным.

Заключением комиссии от 14.09.2022 № 9 было рекомендовано включить данный вид в градостроительный регламент территориальной зоны П.1. Постановлением Администрации Великого Новгорода от 23.09.2022 № 4462 принято решение о включении вида разрешенного использования с кодом 3.4.3 в перечень видов разрешенного использования территориальной зоны П.1 в качестве условно разрешенного вида.

24. Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования с кодом «12.1 Ритуальная деятельность» предполагает размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения.

Согласно положениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" крематории относятся к объектам I, II класса опасности с санитарно – защитной зоной 1000 м и 500 м соответственно.

Вносимые в градостроительный регламент территориальной зоны П.2 изменения в части вида разрешенного использования 12.1 направлены на конкретизацию объектов, которые могут быть размещены в данной зоне, учитывая, что данная зона предназначена для размещения объектов IV, V классов опасности или с санитарно – защитной зоной не более 100 метров.

25. Схемой территориального планирования Новгородской области, утвержденной Постановлением Администрации Новгородской области от 29.06.2012 № 370, на территории Великого Новгорода предусмотрено размещение планируемого к реконструкции объекта капитального строительства в области обращения с твердыми коммунальными отходами – «Перегрузочно-сортировочный комплекс ЗАО "Новгородское спецавтохозяйство" (обработка)».

Объект, подлежащий реконструкции, расположен в квартале 236 Великого Новгорода в границах земельных участков с кадастровыми номерами 53:23:8223601:194 и 53:23: 8223601:198.

Деятельность по обработке отходов производства и потребления охватывается видом разрешенного использования с кодом «12.2 Специальная деятельность».

Учитывая изложенное выше, в границах указанных земельных участков планируется изменение территориальной зоны с П.2 на П.3, а также дополнение градостроительного регламента зоны П.3 условно разрешенным видом использования с кодом 12.2. При этом, из допустимых видов деятельности исключается деятельность по захоронению отходов и размещению объектов захоронения отходов, которая в соответствии с Федеральным законом от 24 июня 1996 г. № 89 - ФЗ "Об отходах производства и потребления" запрещается в границах населенного пункта.

26. Проектом изменений в Генеральный план Великого Новгорода предусматривается установление на территории городского округа следующих видов функциональных зон:

701010606 - Иные рекреационные зоны

701010602 – Зона отдыха

701010601 - Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

701010703 - Зона озелененных территорий специального назначения.

Учитывая изложенное выше, состав рекреационных зон Правил землепользования и их описание приводятся в соответствие с Генеральным планом Великого Новгорода.

27. Название статьи 39, цели установление территориальной зоны Р.1 приведены в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана Великого Новгорода.

Учитывая, что в границах зоны Р.1 расположены Юрьев монастырь и Перынский скит, условно разрешенные виды использования дополнены видами с кодами «3.7 Религиозное использование» и «4.9.2 Стоянка транспортных средств».

Приказом Минкультуры России от 16.12.2013 № 2102 утверждены границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Юрьев монастырь, XII - XVIII вв.", включенного в Список всемирного наследия, а также требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон.

Согласно данного приказа в границах охранных зон запрещается реконструкция, строительство объектов капитального строительства, за исключением перестройки главного корпуса детского реабилитационного центра "Юрьево".

В связи с этим, перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства дополняется видом с кодом «3.0 Социальное обслуживание» с оговоркой – для эксплуатации и реконструкции главного корпуса ОАУСО "Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями".

28. Поскольку территориальная зона Р.3 устанавливается, в том числе, в границах береговой полосы реки Волхов, перечень видов разрешенного использования добавляется видом с кодом «5.4 Причалы для маломерных судов».

29. Градостроительный регламент территориальной зоны Р.4 приводится в соответствие с положениями Генерального плана Великого Новгорода.

30. Положения статьи 52 Правил приводятся в соответствие с изменяемыми градостроительными регламентами территориальных зон.

Установление минимальной / максимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования с кодами «2.7.1 Хранение автотранспорта» и «2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд» обусловлено следующим.



Администрацией Великого Новгорода в лице комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Великого Новгорода с 2019 года на территории Великого Новгорода в рамках заключенных муниципальных контрактов проводятся комплексные кадастровые работы.

В рамках исполнения муниципальных контрактов выявлены многочисленные случаи, когда при уточнении местоположения границ земельного участка под гаражом и уточнении местоположения здания гаража площадь объекта недвижимости значительно превышает площадь земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно статьи 42.8 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» при уточнении местоположения границ земельного участка его площадь не должна быть больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством либо больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

Правилами землепользования и застройки предельные (минимальные и максимальные) размеры в отношении земельных участков с видом разрешенного использования "2.7.1. Хранение автотранспорта" не установлены.

Таким образом в настоящее время уточнение границ земельных участков под гаражами осуществляется в соответствии с действующим законодательством на величину не более десяти процентов от площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, при этом площадь земельного участка остается меньше площади расположенного на нем объекта.

В целях исключения подобных негативных ситуаций необходимо установление минимальной / максимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования с кодами «2.7.1 Хранение автотранспорта» и «2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд».