

**Заключение с рекомендациями о внесении изменений в ПЗЗ
МО "Городской округ город Назрань"
земельной комиссии Администрации г.Назрань**

г.Назрань

26.05.2016г.

Во исполнение решения земельной комиссии Администрации г.Назрань (протокол №96 от 26.05.2016г.), проведя необходимую работу по изучению ПЗЗ МО "Городской округ город Назрань", утвержденных Решением Горсовета МО "Городской округ город Назрань", и изучив все рекомендации Минстроя РФ, комиссией были выявлены следующие нарушения:

- 1) В нарушении части 2 статьи 38 ГрК РФ в отношении территориальных зон Ж-3, ОЖ, ОД, КТ, ОС, ПК, ПЗ, ИС, Р-1, Р-2, Р-4, С-1, С-4, ПЛ, СХ-1 не установлены предельные (минимальные (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) В нарушении части 2 статьи 38 ГрК РФ в отношении всех территориальных зон не установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. Такие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства как "минимальные отступы от стен зданий с окнами", "минимальные отступы от стен зданий до границ сопряженных земельных участков" является факультативными и не могут исключать необходимость установления обязательных параметров, установленных статей 38 ГрК РФ.
- 3) В нарушении части 2 статьи 38 ГрК РФ в отношении территориальных зон ОС, ПК, ПЗ, ИС, Р-2, Р-4, С-1, С-4, ПЛ, СХ-1 не установлено предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
- 4) В нарушении части 2 статьи 38 ГрК РФ в отношении территориальных зон Ж-3, ОЖ, ОД, КТ, ОС, ПК, ПЗ, ИС, Р-1, Р-2, Р-4, С-1, С-4, ПЛ, СХ-1 не установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного

участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) В нарушении части 7 статьи 25 Федерального закона от 21 июля 2014г. №212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации" на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" не размещен протокол и заключение публичных слушаний по ПЗЗ;

6) В нарушении пункта 4 части 3 статьи 57.1. ГрК РФ в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования не размещен протокол и заключение публичных слушаний по ПЗЗ г.Назрань;

7) В нарушении части 5 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования не отображены границы территорий объектов культурного наследия.

На основании вышеизложенного члены комиссии (главный архитектор г.Назрань и начальник отдела имущественных отношений и землепользования Администрации г.Назрань) рекомендуют следующее:

1) в отношении территориальных зон Ж-1 (зона жилой застройки первого типа), Ж-3 (зоны жилой застройки третьего типа), ОЖ (зона многофункциональной застройки), ОД (зона общественно-делового назначения), КТ (зона коммерческого назначения), ПК (производственно-коммерческая зона), ПЗ (производственная зона общественного типа), ИС (зона инженерной инфраструктуры), ИТ (зона транспортной инфраструктуры), СХ-1 (зона сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования), СХ-2 (зона ведения дачного хозяйства и садоводства), Р-1 (зона парков), Р-2 (зона скверов, бульваров, городских садов), Р-4 (зона физической культуры и спорта), С-1 (зона размещения объектов захоронения), С-2 (зона размещения отходов производства и потребления), С-3 (зоны режимных объектов), С-4 (Зоны зелёных насаждений специального назначения), ПЛ (зона природных ландшафтов и неудобий), МНП (зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населенных пунктов), ПР-1 (зона перспективного развития селитебных территорий), установить предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст.38 Градостроительного кодекса РФ;

2) в отношении всех территориальных зон установить минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого разрешения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда и определить максимальную высоту ограждения земельных участков;

3) в отношении территориальных зон ОС (зона размещения объектов социального назначения), ПК (производственно-коммерческая зона), ПЗ (производственная зона общественного типа), ИС (зона инженерной инфраструктуры), Р-2 (зона скверов, бульваров, городских садов), Р-4 (зона физической культуры и спорта), С-1 (зона размещения объектов захоронения), С-4 (Зоны зелёных насаждений специального назначения), ПЛ (зона природных ландшафтов и неудобий), СХ-1 (зона сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования) установить предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) в отношении территориальных зон Ж-3 (зоны жилой застройки третьего типа), ОЖ (зона многофункциональной застройки), ОД (зона общественно-делового назначения), КТ (зона коммерческого назначения), ПК (производственно-коммерческая зона), ОС (зона размещения объектов социального назначения), ПЗ (производственная зона общественного типа), ИС (зона инженерной инфраструктуры), Р-1 (зона парков), Р-2 (зона скверов, бульваров, городских садов), Р-4 (зона физической культуры и спорта), С-1 (зона размещения объектов захоронения), С-4 (Зоны зелёных насаждений специального назначения), ПЛ (зона природных ландшафтов и неудобий), СХ-1 (зона сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования) установить максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) разместить на официальном сайте МО "Городской округ город Назрань" в сети "Интернет" протокол и заключения публичных слушаний по ПЗЗ МО "Городской округ город Назрань";

6) разместить в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования протокол и заключения публичных слушаний по ПЗЗ МО "Городской округ город Назрань";

7) провести необходимую работу для размещения на карте градостроительного зонирования границ территорий объектов культурного наследия.

**Начальник отдела архитектуры
и градостроительства Администрации
г.Назрань**

Хаштыров Б.Р.

**Начальник отдела имущественных
отношений и землепользования
Администрации г.Назрань**

Илиев Х.Х.

**Главный специалист
правового отдела Администрации
г.Назрань**

Сапралиев А.А.