**Пояснительная записка**

**к проекту решения Переславль-Залесской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области»**

Принятие решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области (далее – Проект Правил) обусловлено необходимостью в приведении документов градостроительного зонирования в соответствие с документом территориального планирования.

В соответствии с частью 1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проект Правил разработан на основании постановления Администрации городского округа города Переславля-Залесского от 09.07.2019 № ПОС.03-1540/19 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа города Переславля-Залесского».

В соответствии с частью 3 Статьи 31 Градостроительного кодекса РФ Проект Правил подготовлен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в действующих документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса РФ Проект Правил включает в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования отображены границы территориальных зон, границы населенных пунктов, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значений и их охранные зоны.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Также в составе Проекта Правил подготовлено обязательное приложение -сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проектом Правил установлены следующие территориальные зоны:

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города;

Ж-1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах сельских населенных пунктов;

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами;

ОД-1 Многофункциональная общественно-деловая зона;

ОД-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

ОД-3 Зона специализированной общественной застройки;

О-1 Зона объектов отдыха и туризма;

П-1 Производственная зона;

П-2 Коммунально-складская зона;

Р-1 Зона парков;

Р-2 Зона рекреационно-ландшафтных территорий;

Р-3 Туристско-рекреационная зона;

Р-4 Природно-рекреационная зона;

С-1 Зона мест погребения;

С-2 Зона иного специализированного назначения;

СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий;

СХ-2 Зона сельскохозяйственного производства;

СХ-3 Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта;

СХ-4 Зона, предназначенная для ведения садоводства;

ИТ-1 Зона инженерной и транспортной инфраструктур;

КРТ Комплексное развитие территории.

Утверждение Правил землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области позволит в том числе и правообладателям земельных участков, расположенных в границах национального парка «Плещеево озеро» и его охранной зоны, получать разрешительную документацию на строительство и ввод в эксплуатацию. На сегодняшний день это не представляется возможным, поскольку решением Ярославского областного суда от 04.10.2018 дело № 3а-84/2018 признаны недействующими Правила землепользования и застройки Пригородного сельского поселения, утвержденные решением Собрания представителей Переславского муниципального района от 17.12.2009 № 226 в части установления территориальных зон на карте градостроительного зонирования в отношении территории национального парка «Плещеево озеро» и его охранной зоны.

В соответствии с частью 8.4 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ Проект Правил направлен для согласования в Министерство природных ресурсов и экологии РФ.

**Основание проведения:**

Постановление Администрации города Переславля-Залесского о назначении публичных слушаний по проекту решения от 05 июля 2022 № ПОС.03-1411/22.

Постановление о назначении публичных слушаний и оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Переславская неделя» от 06 июля 2022 № 35.

Проект решения Переславль-Залесской городской Думы, пояснительная записка к проекту и оповещение о начале публичных слушаний размещены на сайте органов местного самоуправления города Переславля-Залесского 12 июля 2022.

Направлены уведомления о проведении публичных слушаний в адрес Переславль-Залесской городской Думы, Общественной палаты г.Переславля-Залесского.