

**Отдел по строительству и архитектуре
Администрация Поспелихинского района Алтайского края**

**ПРОЕКТ
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ МО БОРКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ПОСПЕЛИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

с. Поспелиха 2023г.

Обоснование внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО Борковский сельсовет Поспелихинского района Алтайского края

В Администрацию Поспелихинского района поступило письмо главы Борковского сельсовета Поломошновой Л.В. согласно которому в процессе выполнения условий договора № 191/22 от 07 сентября 2022 года на выполнение землеустроительных работ по подготовке текстового и графического описания границ территориальных зон МО Борковский сельсовет Поспелихинского района Алтайского края, выявлены несоответствия фактического расположения земельных участков по отношению к границам территориальных зон как в границах населенных пунктов п. Хлебороб, п. Котляровка, п. Борок, так и на территории Муниципального образования Борковский сельсовет, а именно

1. п. Хлебороб:

— На территории п. Хлебороб установлены территориальные зоны (СХ1) «зона сельскохозяйственных угодий» в центральной части поселка на которых, согласно градостроительного регламента, возможно осуществление деятельности, связанной с садоводством, хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, обеспечением сельскохозяйственного производства, пчеловодством. Осуществлением данной деятельности, согласно существующим нормативным документам по градостроительству и планировке сельских территорий, возможно заниматься на окраинах села, при наличии необходимой площади и с учетом необходимости или нет установления ССЗ (в зависимости от размещаемых объектов), либо за границами населенного пункта, не в жилой и общественно деловой застройки, в связи с тем, что данные виды деятельности могут причинить неудобства жителям села. Приложение 1 (рис1).

Вследствие чего предлагается изменить (расширить) границы следующих территориальных зон: зона застройки индивидуальными жилыми домами и зона делового, общественного и коммерческого назначения. Приложение 2 (рис.1).

— В настоящее время проведены мероприятия по актуализации границ земельного участка, расположенного по адресу: п. Хлебороб, пер. Школьный, 3а, под территорией школы. В ходе проведения актуализации границы земельного участка были изменены исходя из потребности школы. Также при анализе территории п. Хлебороб было установлено, что в связи с компактностью поселка нет свободных территорий пригодных для индивидуального жилищного строительства. Приложение 1 (Рис2)

Вследствие чего предлагается изменить (расширить) границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами. Приложение 2 (Рис.2)

— В ходе подготовки документации по постановке на кадастровый учет границ территориальной зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения (СХ2) было установлено что границы территориальной зоны не сходятся с фактическими границами земельных участков и границами земельных участков состоящих на кадастровом учете расположенных в данной зоне, что приводит к нарушению прав правообладателей данных земельных участков на пользование, распоряжение и осуществление деятельности. Приложение 1 (рис 3).

Вследствие чего предлагается изменить границы территориальной зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения. Приложение 2 (рис.3).

2. п. Котляровка:

— На территории п. Котляровка установлены территориальные зоны (СХ1) «зона сельскохозяйственных угодий» в центральной части поселка на которых, согласно градостроительного регламента, возможно осуществление деятельности, связанной с садоводством, хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, обеспечением сельскохозяйственного производства, пчеловодством. Осуществлением данной деятельности, согласно существующим нормативным документам по градостроительству и

планировке сельских территорий, возможно заниматься на окраинах села, при наличии необходимой площади и с учетом необходимости или нет установления ССЗ (в зависимости от размещаемых объектов), либо за границами населенного пункта, не в жилой и общественно деловой застройке, в связи с тем, что данные виды деятельности могут причинить неудобства жителям села. Также при подготовке документации по постановке на кадастровый учет границ данной территориальной зоны установлены пересечения с существующей жилой застройкой. Приложение 1 (рис.4).

Вследствие чего предлагается изменить (расширить) границы следующих территориальных зон: зона застройки индивидуальными жилыми домами и зона делового, общественного и коммерческого назначения. Приложение 2 (рис.4)

— В ходе подготовки документации по постановке на кадастровый учет границ территориальной зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения (СХ2) было установлено что границы территориальной зоны не сходятся с фактическими границами земельных участков и границами земельных участков состоящих на кадастровом учете расположенных в данной зоне. Имеет место пересечение границ территориальной зоны с земельным участком с кадастровым номером 22:35:090402:4 находящимся в общей долевой собственности площадью 599,9га., что приводит к нарушению прав правообладателей данных земельных участков на пользование, распоряжение и осуществление деятельности. Также данный факт создает препятствия для постановки на кадастровый учет территориальной зоны. Территориальная зона расположена за границами населенного пункта п. Котляровка, на землях сельскохозяйственного назначения. Согласно Градостроительного кодекса РФ территориальные зоны и как следствие градостроительные регламенты устанавливаются только для земель населенных пунктов (т.е. в границах населенного пункта), для земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются. Земельные участки, расположенные в границах территориальной зоны имеют категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения. Тем самым установление данной территориальной зоны для земель сельскохозяйственного назначения является не обязательным. Приложение 1 (рис.5).

Вследствие чего предлагается исключить из картографического материала п. Котляровка территориальную зону - занятой объектами сельскохозяйственного назначения (СХ2). Приложение 2 (рис.5).

3. п. Борок:

— В ходе подготовки документации по постановке на кадастровый учет границ территориальной зоны сельскохозяйственных угодий (СХ1) было установлено, что границы территориальной зоны пересекает земельный участок с кадастровым номером 22:35:090401:3 с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Согласно градостроительным регламентам правил землепользования и застройки МО Борковский сельсовет данный вид разрешенного использования предусмотрен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Размещение данного земельного участка в зоне сельскохозяйственных угодий невозможно. Вследствие чего это приводит к невозможности постановки на кадастровый учет территориальной зоны (СХ1). Приложение 1 (рис.6).

Вследствие чего предлагается изменить (расширить) границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами. Приложение 2 (рис.6).

4. Территория муниципального образования Борковский сельсовет:

— В связи с вышеуказанными изменениями: изменение границ зоны, занятой объектами сельскохозяйственного использования (СХ2) на территории п. Хлебобор, исключения зоны занятой объектами сельскохозяйственного использования (СХ2) п. Котляровка, необходимо привести в соответствие карту градостроительного зонирования МО Борковский сельсовет. Приложение 1 (рис.7)

Вследствие чего предлагается внести изменения в карту градостроительного зонирования МО Борковский сельсовет. Приложение 2 (рис.7).

— На карте градостроительного зонирования МО Борковский сельсовет полевая дорога соединяющая п. Борок и п. Котляровка обозначена зоной транспортной инфраструктуры (Т). Зоной транспортной инфраструктуры в обязательном порядке обозначаются автомобильные дороги федерального и регионального значения. Дороги местного значения в черте населенного пункта обозначаются территорией общего пользования. Полевые дороги зоной транспортной инфраструктуры не обозначаются. Также при проведении работ по постановке территориальной зоны на кадастровый учет было установлено, что данную полевую дорогу в значительной части пересекают границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете. Пересечение произошло в связи с проведением кадастровых работ по образованию либо уточнению границ земельных участков физических и юридических лиц на территории Борковского сельсовета. Факт пересечения границ земельных участков с границами территориальной зоны не позволяет поставить на кадастровый учет зону транспортной инфраструктуры. Приложение 1 (рис.8).

Вследствие чего предлагается исключить из карты градостроительного зонирования МО Борковский сельсовет территориальную зону транспортной инфраструктуры в отношении полевой дороги. Приложение 2 (рис.8).

На основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Алтайского края от 29.12.2009 № 120-ЗС "О градостроительной деятельности на территории Алтайского края", в целях оптимальной организации территориального зонирования с учетом сложившейся планировочной структуры населенных пунктов Борковского сельсовета, а также в целях исполнения законодательства РФ по постановке на кадастровый учет границ территориальных зон;

- согласия Администрации Борковского сельсовета на внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

- решения комиссии Администрации Поспелихинского района от 08.12.2022г;

- наличия несоответствия картографических материалов Правил землепользования и застройки с Генеральным планом.

Необходимо внести изменения в картографический материал Правил землепользования и застройки МО Борковский сельсовет Поспелихинского района Алтайского края

Подготовил:

Главный специалист отдела
строительства и архитектуры
Администрации района

А.А. Карпенко

Согласовано:

Заместитель главы Администрации района
по оперативным вопросам

Д.В. Жилин

Глава Администрации
Борковского сельсовета

Л.В. Поломошнова

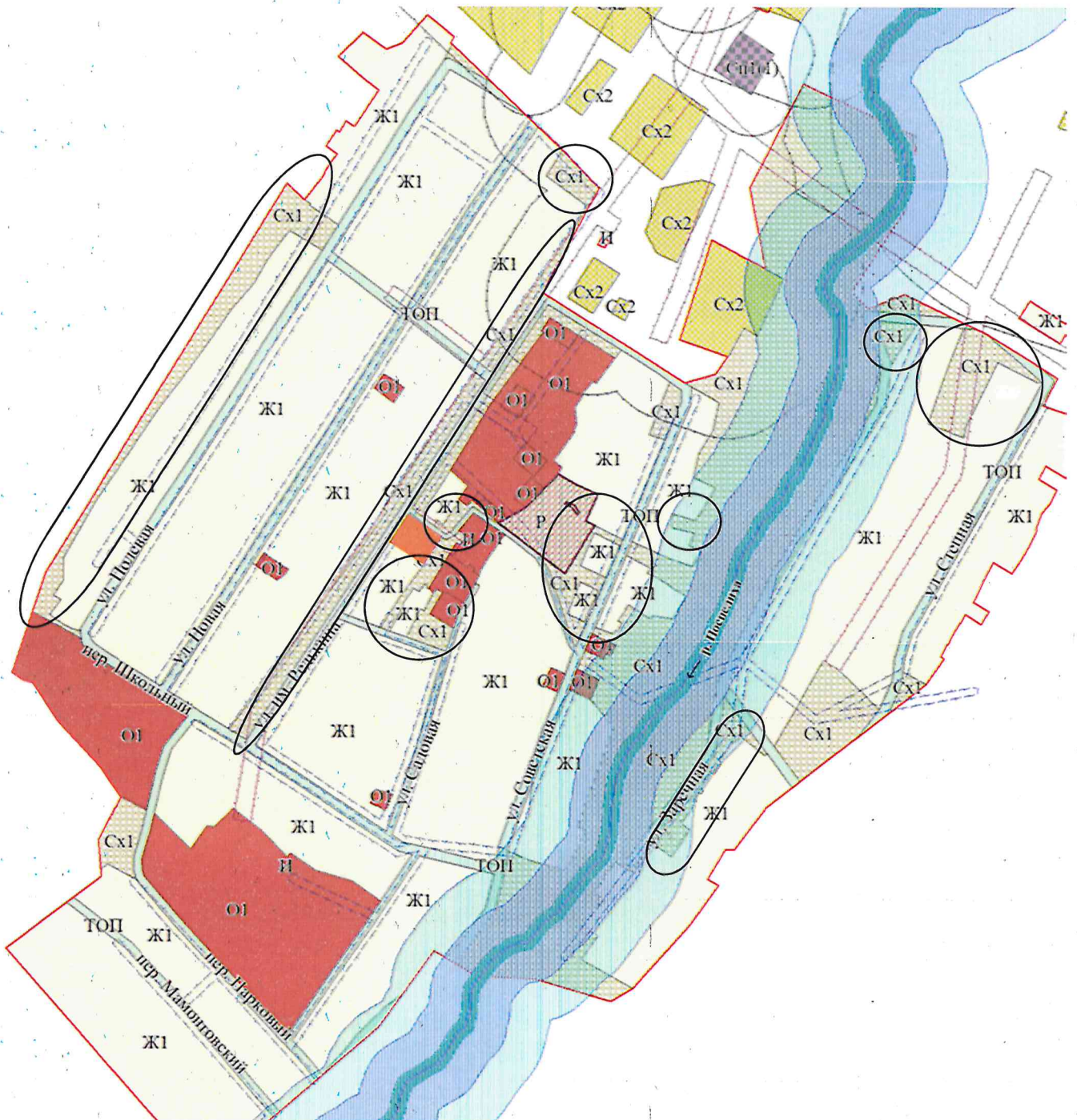


Рис.1

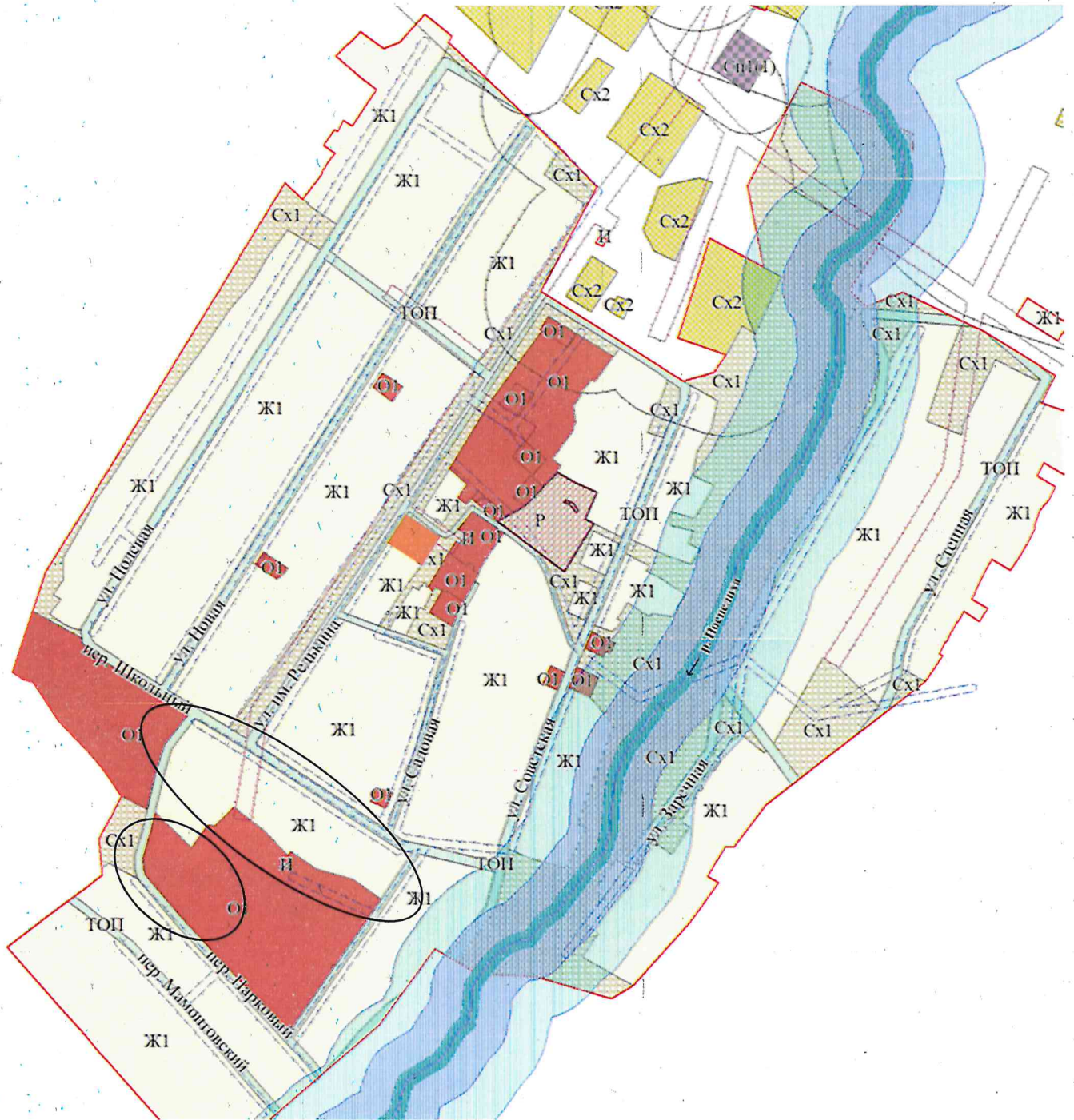


Рис.2

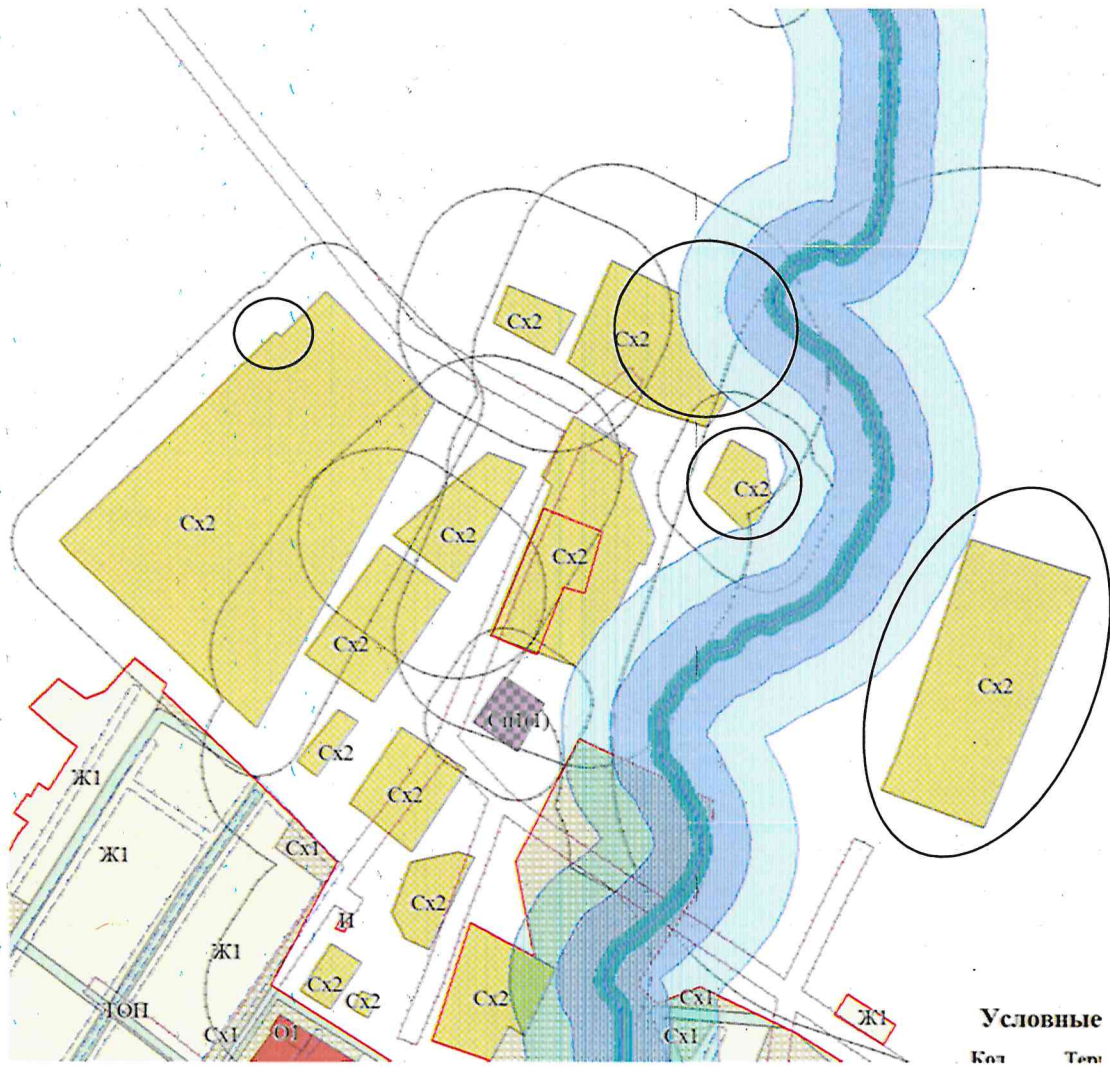


Рис. 3

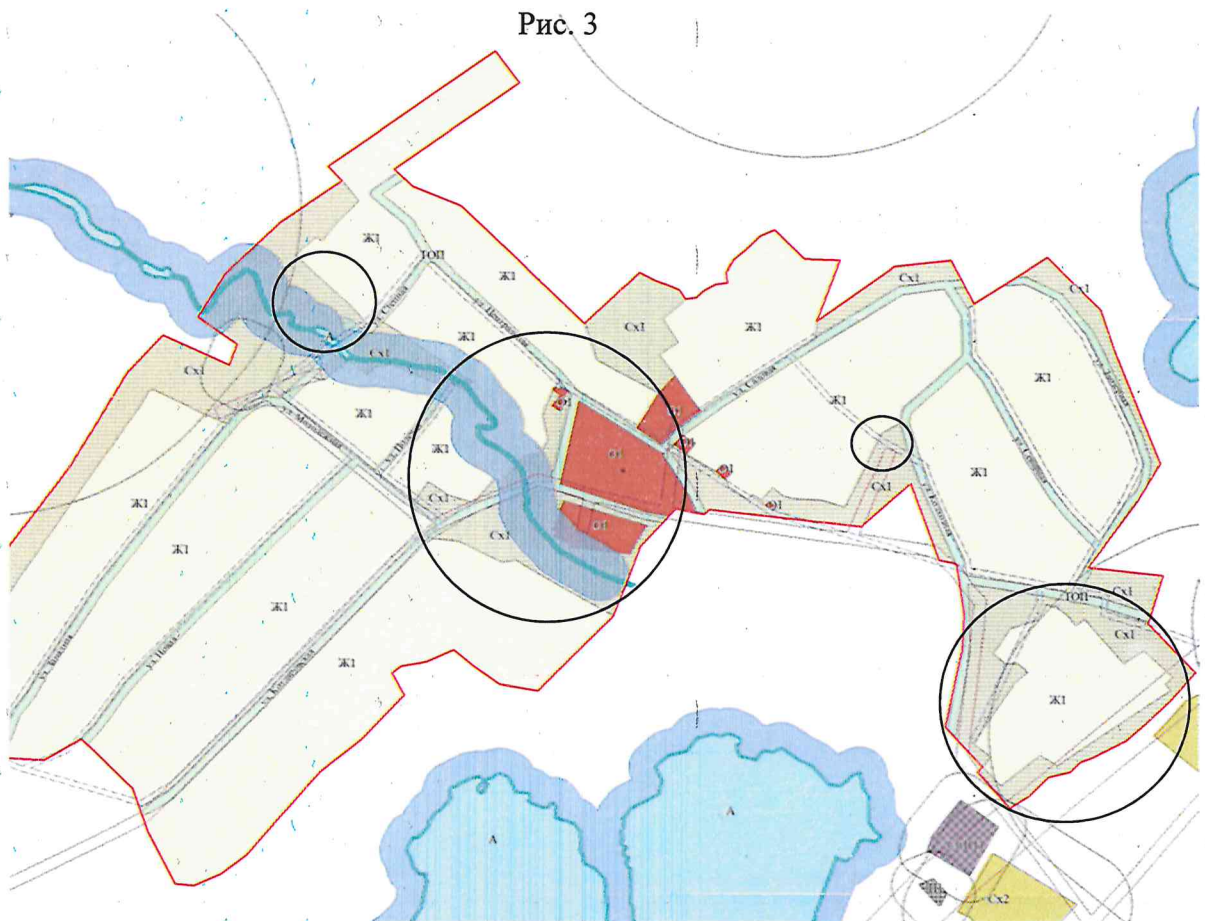


Рис. 4

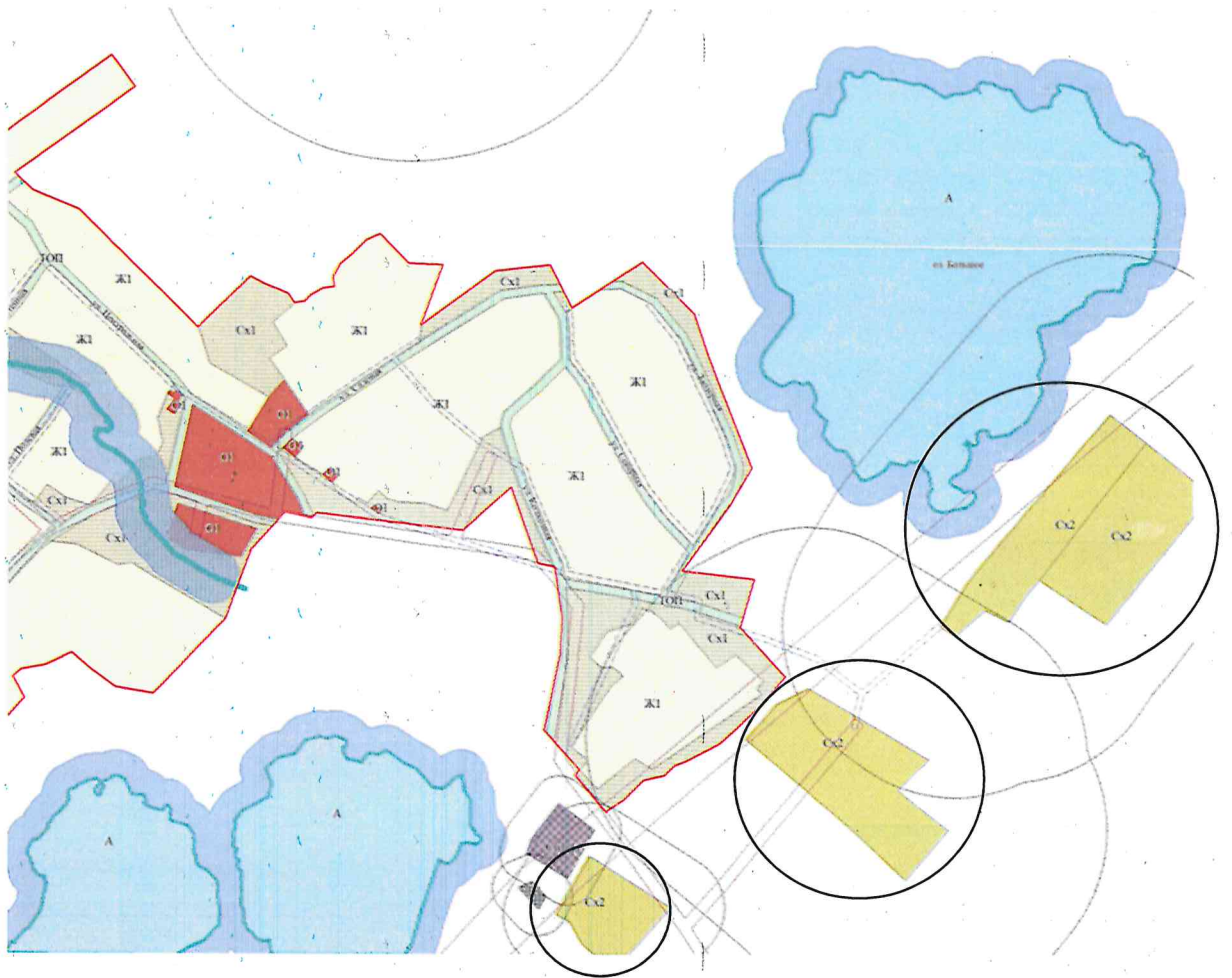


Рис.5

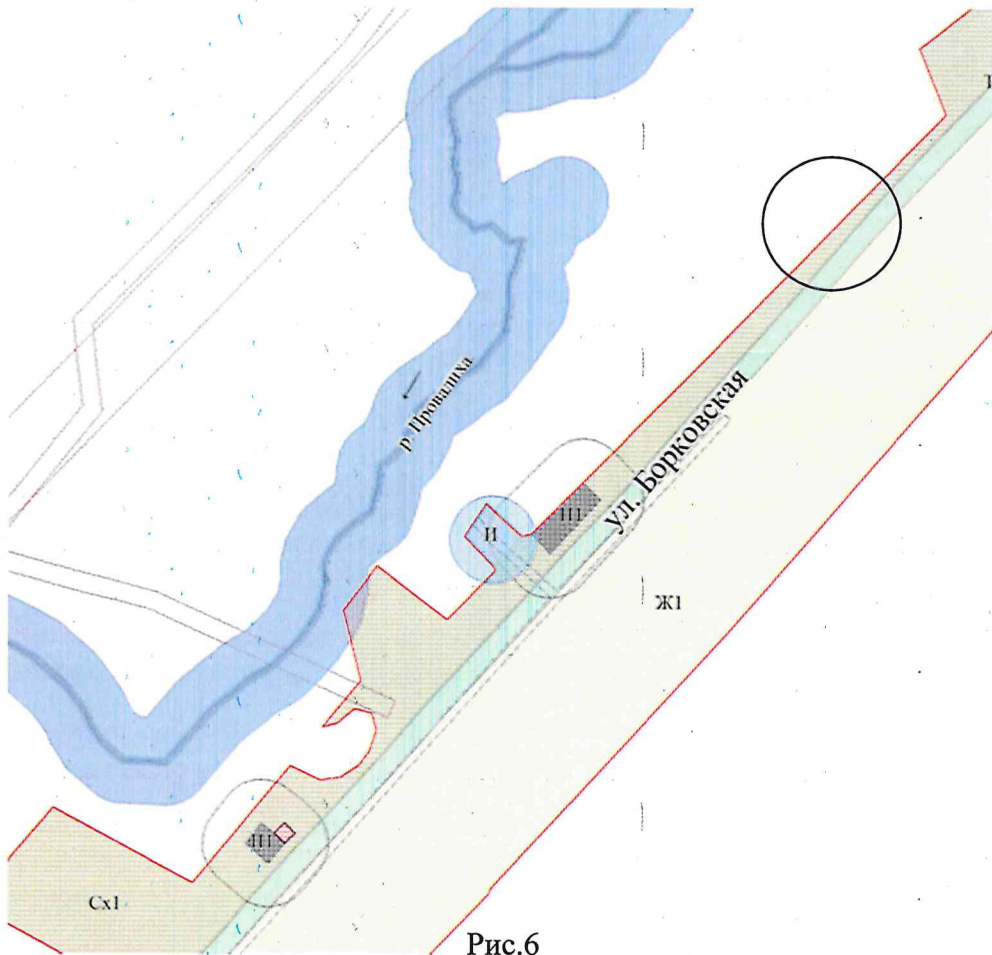


Рис.6

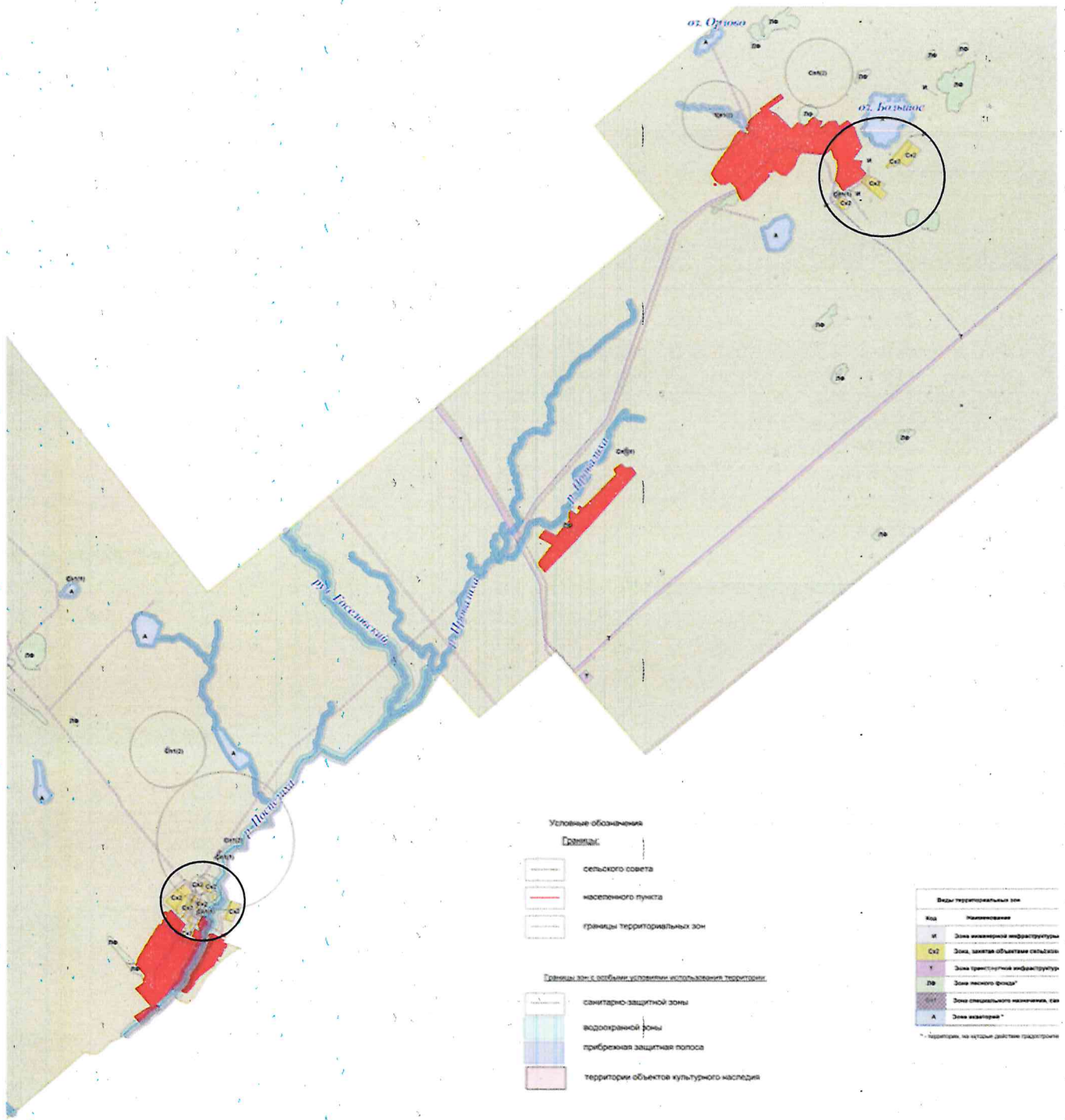


Рис.7

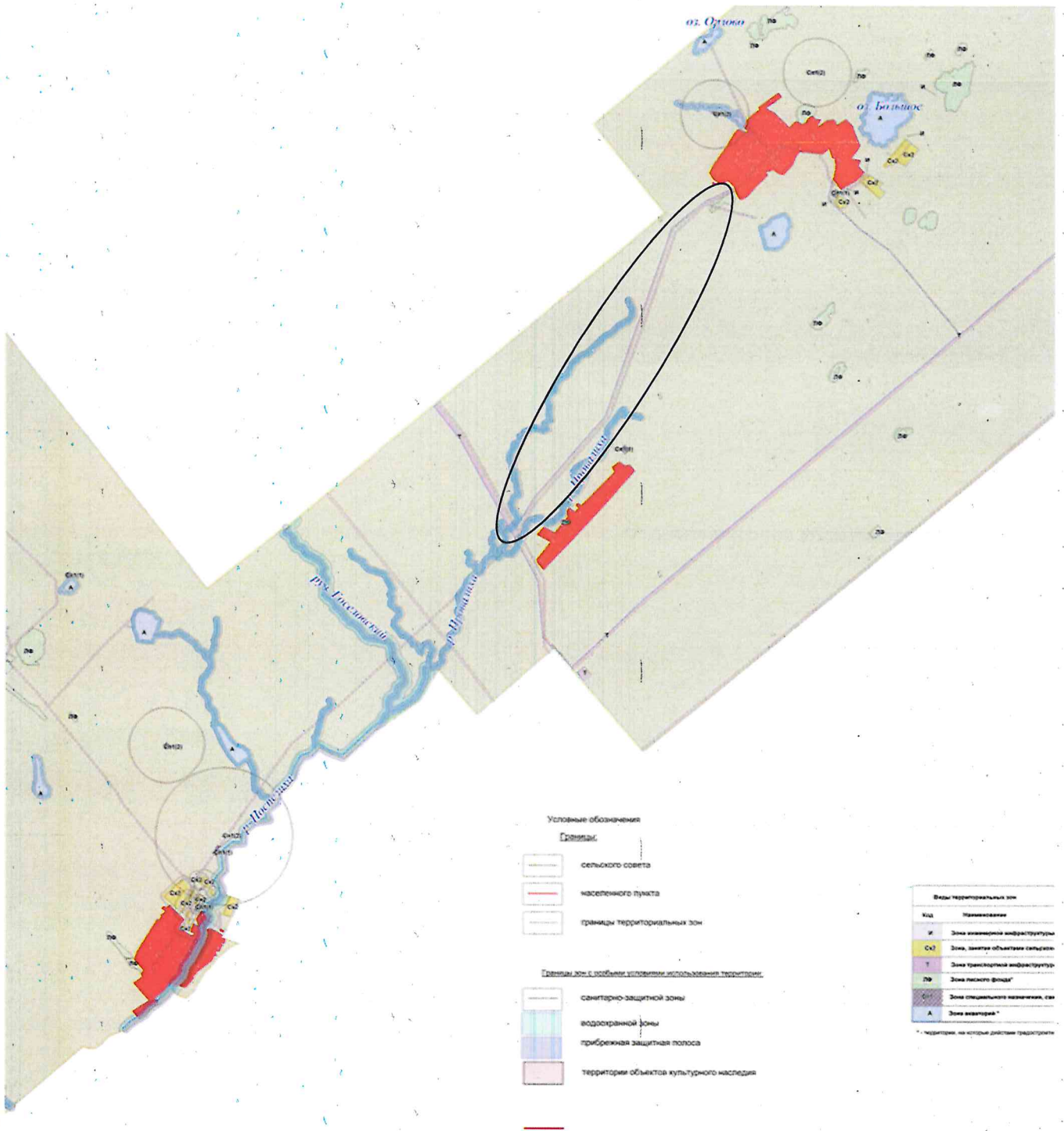


Рис.8

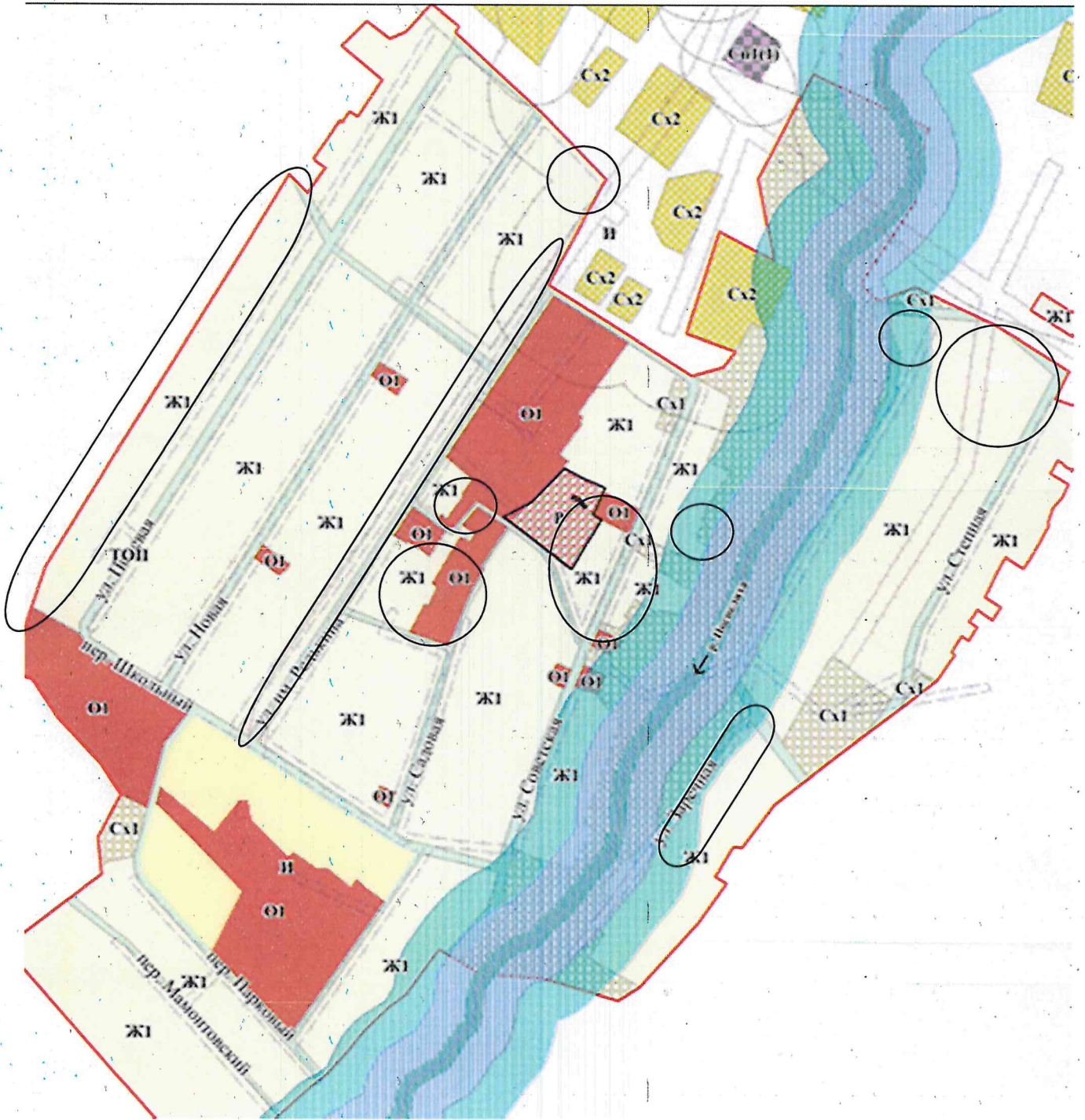


Рис.1

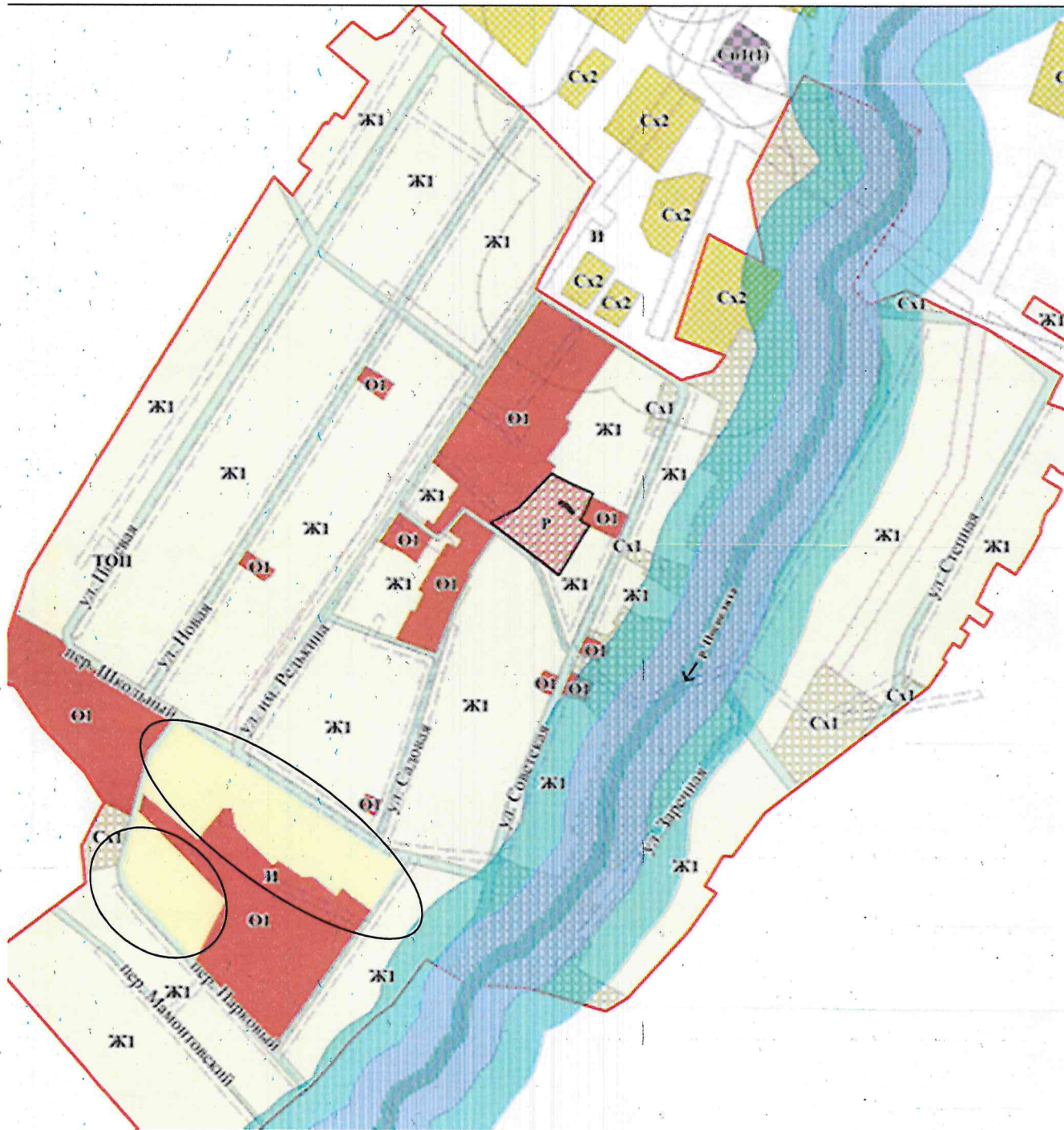


Рис.2

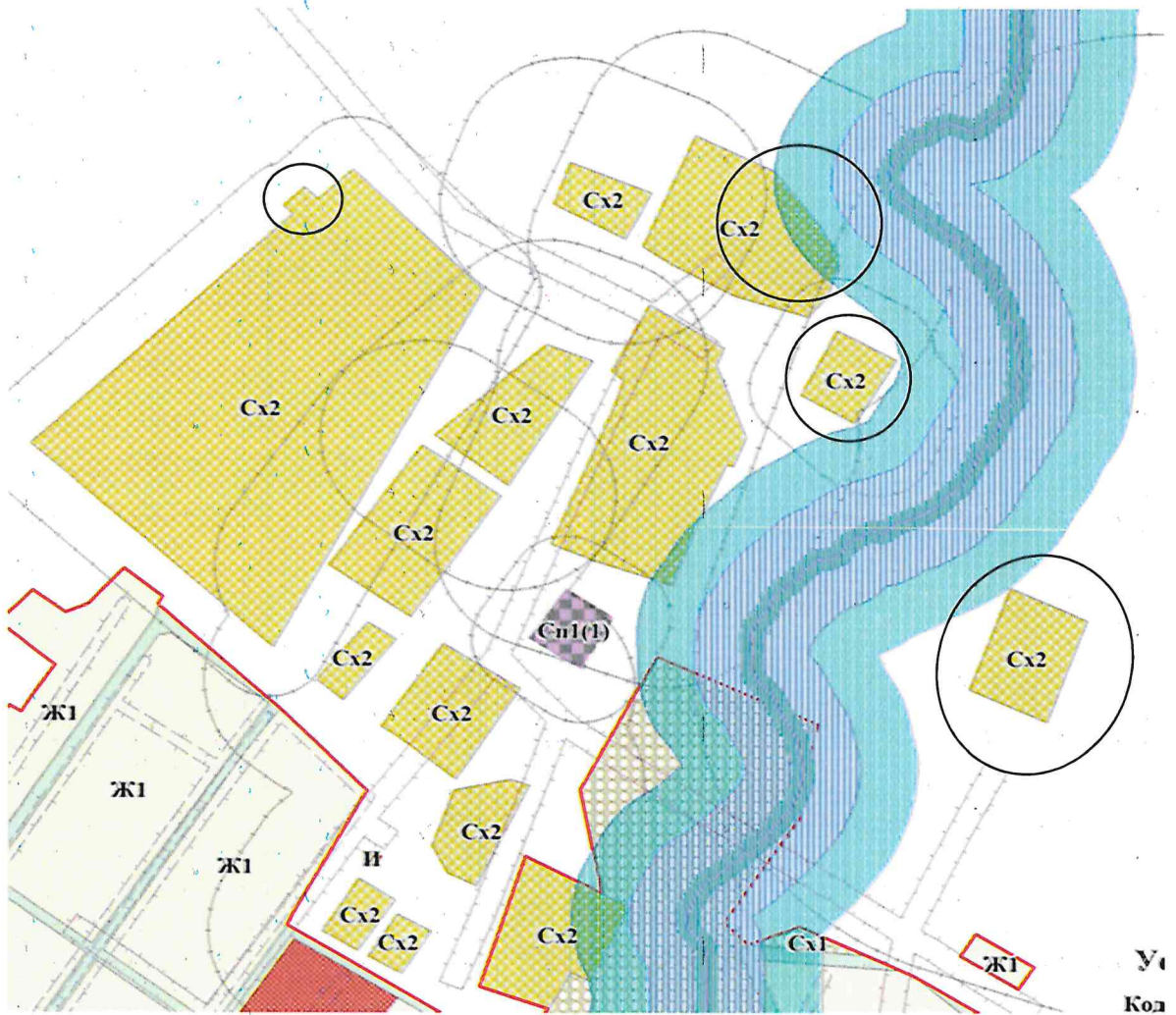


Рис.3

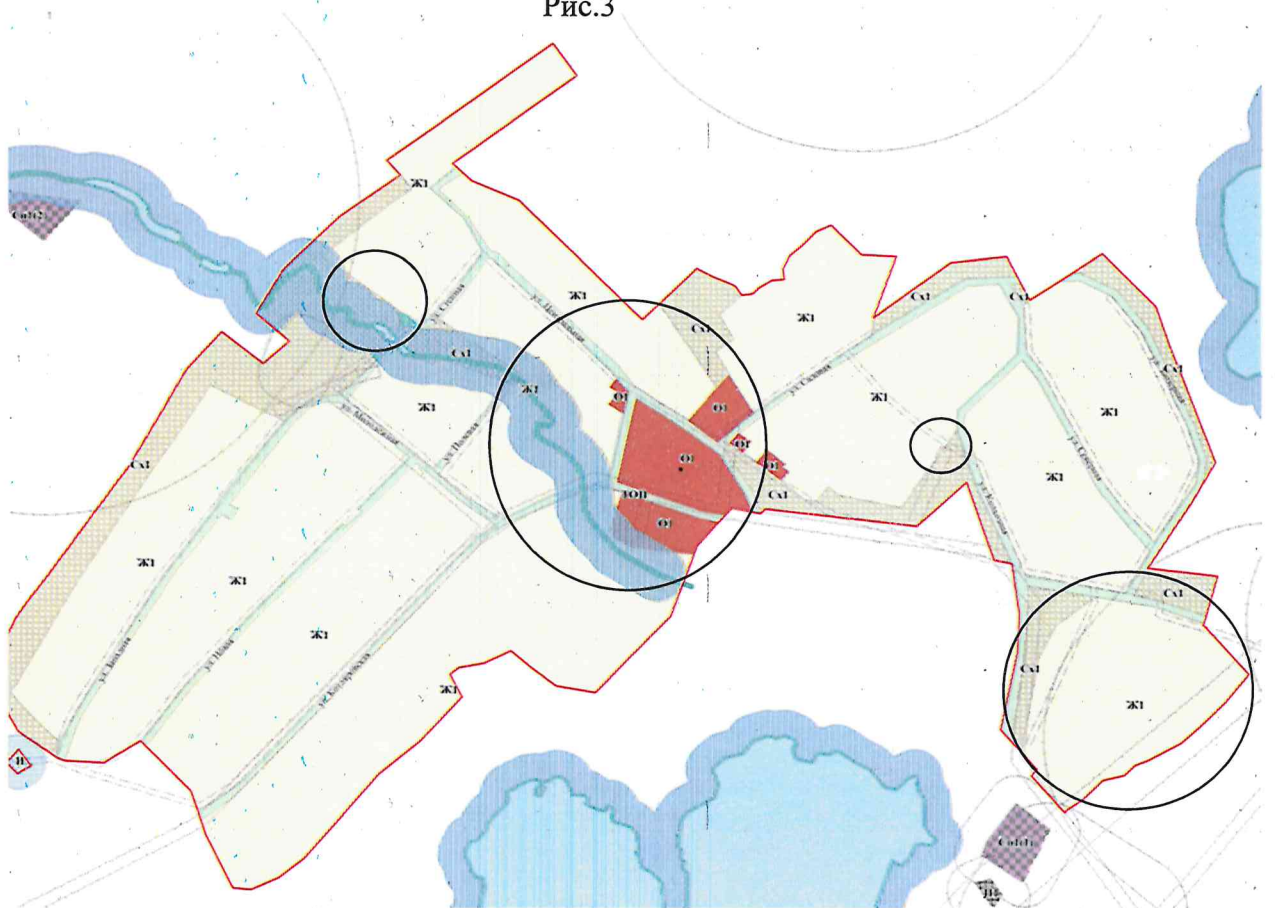


Рис.4

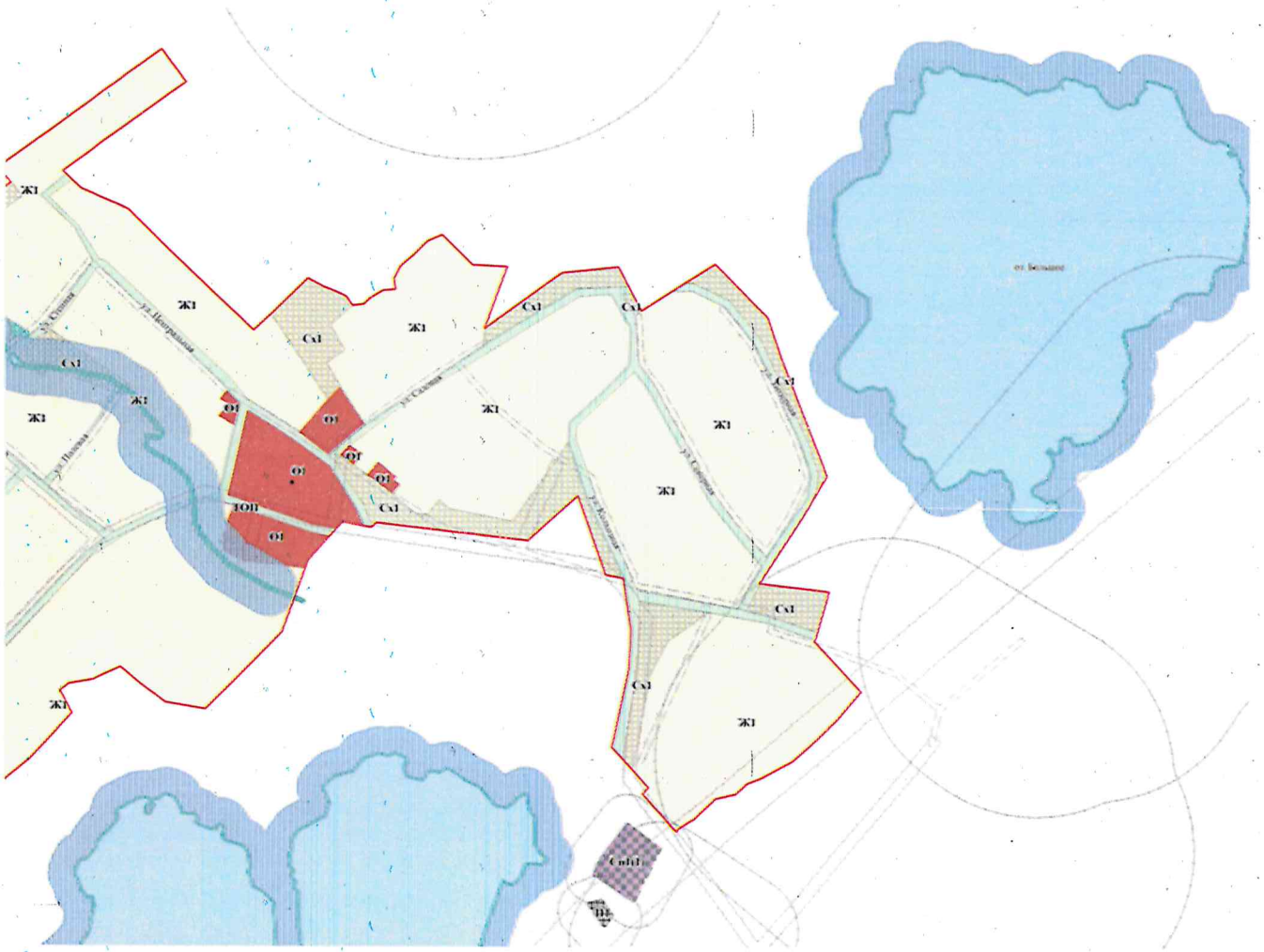


Рис.5

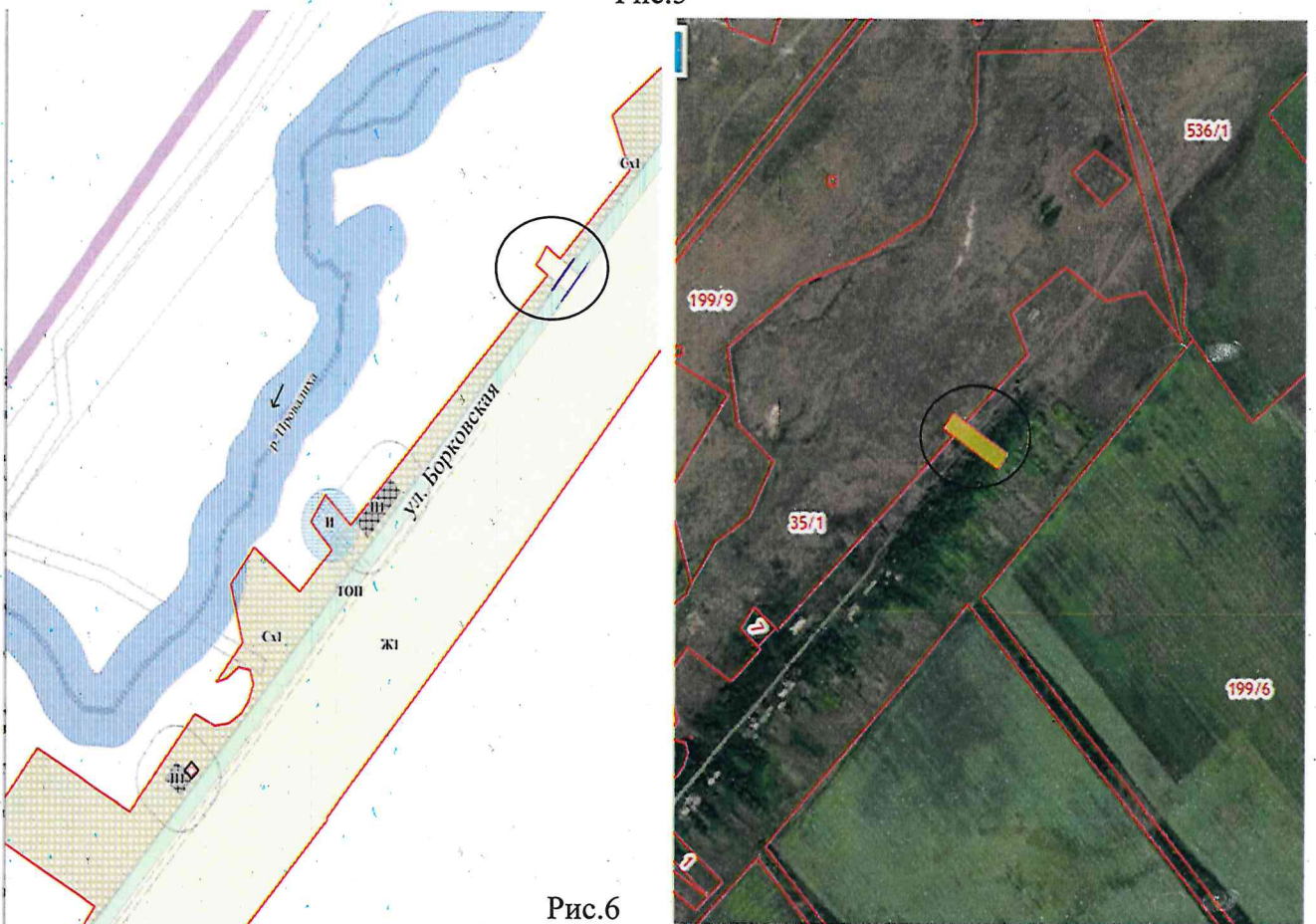


Рис.6

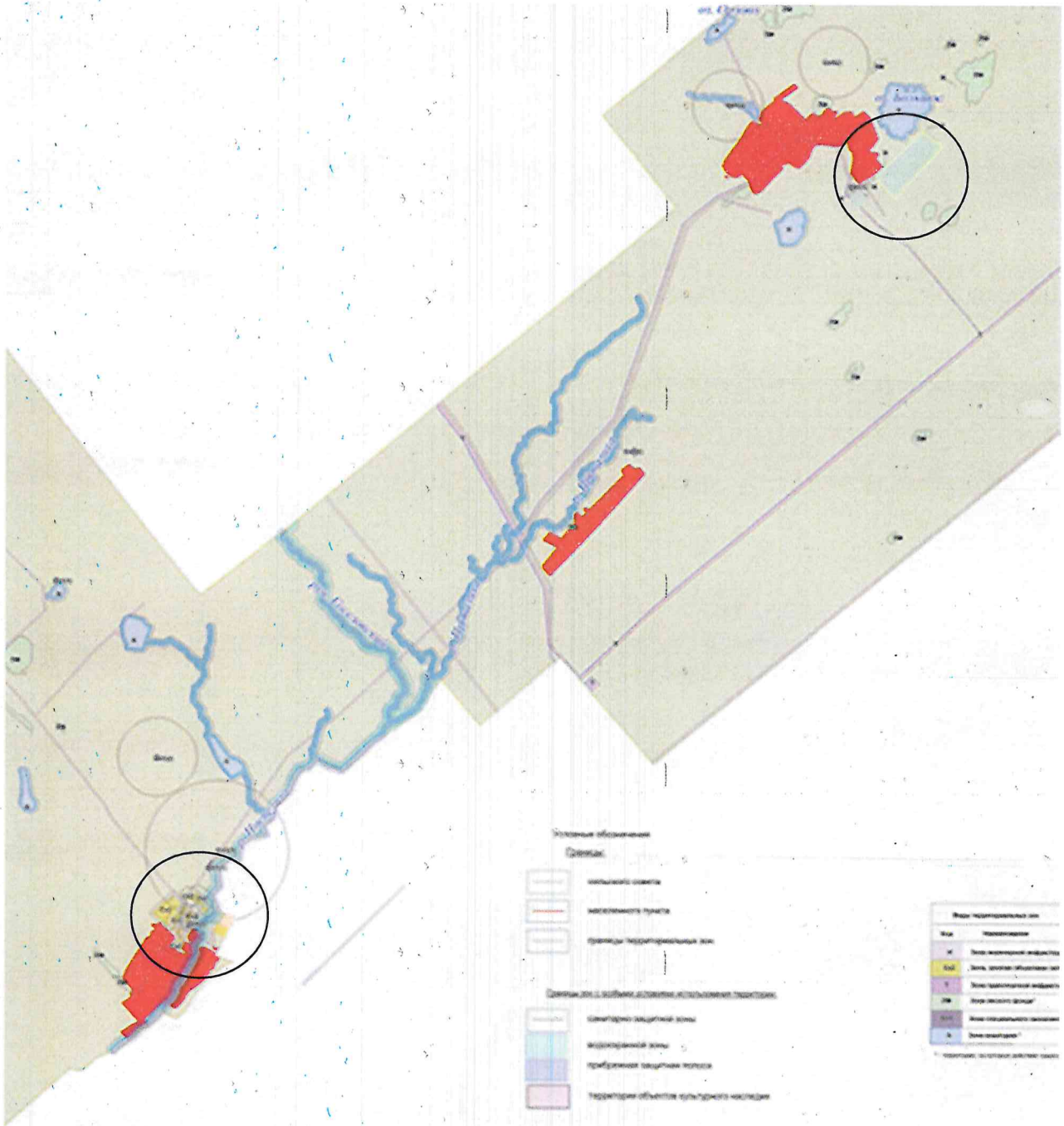


Рис.7

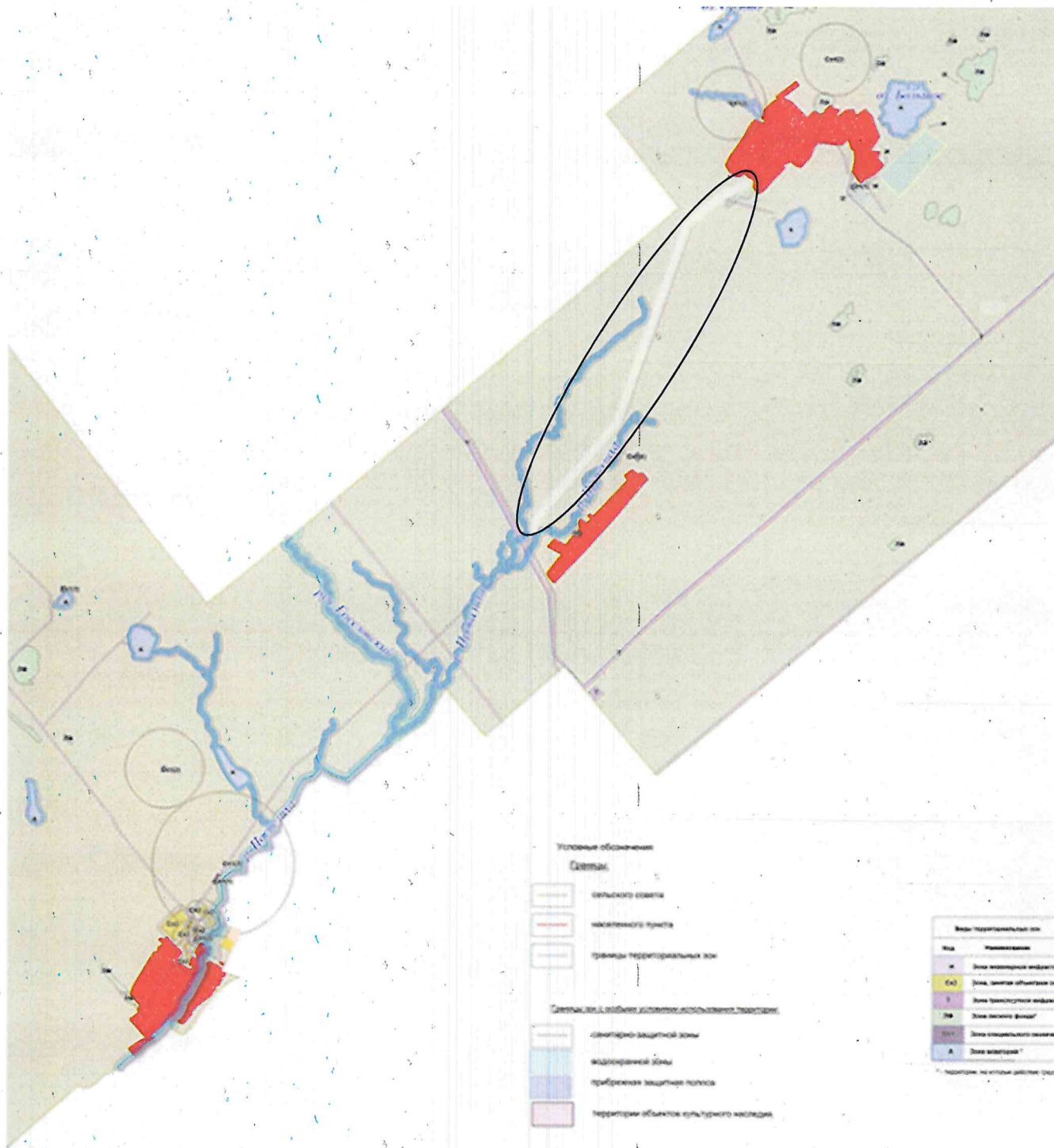


Рис.8