

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

**ПРОЕКТ
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО
БОРКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ПОСПЕЛИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

с. Поспелиха 2023г.

Вследствие чего предлагается изменить границы функциональной зоны сельскохозяйственного использования. Приложение 2 (рис.3).

2. п. Котляровка:

— На территории п. Котляровка установлены функциональные зоны сельскохозяйственного использования в центральной части поселка на которых, согласно градостроительного регламента ПЗЗ, 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 территориальных зон ПЗЗ установлены пересечения с существующей жилой застройкой. Приложение 1 (рис.4).

Вследствие чего предлагается изменить (расширить) границы следующих функциональных зон: жилая зона и общественно-деловая зона. Приложение 2 (рис.4)

— В ходе подготовки документации по постановке на кадастровый учет границ территориальной зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения ПЗЗ было установлено что границы функциональной зоны сельскохозяйственного использования генерального плана не сходятся с фактическими границами земельных участков и границами земельных участков состоящих на кадастровом учете расположенных в данной зоне. Имеет место пересечение границ функциональной зоны с земельным участком с кадастровым номером 22:35:090402:4 находящимся в общедолевой 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 ПЗЗ. Функциональная зона расположена за границами населенного пункта п. Котляровка, на землях сельскохозяйственного назначения. Согласно Градостроительного кодекса РФ функциональные (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 функциональной зоны имеют категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения. Тем самым установление данной функциональной зоны для земель сельскохозяйственного назначения является не обязательным. Приложение 1 (рис.5).

Вследствие чего предлагается исключить из картографического материала Генерального плана в отношении территории п. Котляровка функциональную зону сельскохозяйственного использования. Приложение 2 (рис.5).

3. п. Борок:

— В ходе подготовки документации по постановке на кадастровый учет границ территориальной зоны сельскохозяйственных угодий (СХ1) ПЗЗ было установлено, что границы функциональной зоны сельскохозяйственного использования генерального плана пересекает земельный участок с кадастровым номером 22:35:090401:3 с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Согласно градостроительного регламента ПЗЗ данный вид разрешенного использования предусмотрен в жилой зоне. Размещение данного земельного участка в зоне сельскохозяйственного использования невозможно. Это приводит к невозможности постановки на кадастровый учет территориальной зоны (СХ1) ПЗЗ. Приложение 1 (рис.6).

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

На основании п.16 ст.24 Градостроительного кодекса РФ:

- органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

I. Внесение изменений в картографический материал Генерального плана МО Борковский сельсовет.

1. Письмо Администрации Борковского сельсовета вх. № 235/ВП/2218 от 01.12.2022 о внесении изменений в картографический материал Генерального плана МО Борковский сельсовет Поспелихинского района Алтайского края.

2. Решение комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Администрации Поспелихинского района от 08.12.2022г.

II. Обоснование:

1. п. Хлебороб:

— На территории п. Хлебороб установлены функциональные зоны сельскохозяйственного использования в центральной части поселка на которых, согласно градостроительного регламента Правил землепользования и застройки (далее по тексту ПЗЗ), 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. Приложение 1 (рис1).

Вследствие чего предлагается изменить (расширить) границы следующих функциональных зон: жилая зона и общественно-деловая зона. 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 (Рис.2)

Вследствие чего предлагается изменить (расширить) границы жилой зоны. Приложение 2 (Рис.2)

— В ходе подготовки документации по постановке на кадастровый учет границ территориальной зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения (СХ2) ПЗЗ было установлено, что границы функциональной зоны сельскохозяйственного использования генерального плана 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 (расширить) границы жилой зоны. Приложение 2 (рис.6).

4. Территория муниципального образования Борковский сельсовет:

— На карте функционального зонирования МО Борковский сельсовет полевая дорога соединяющая п. Борок и п. Котляровка обозначена зоной инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоной инженерной и транспортной инфраструктуры в обязательном порядке обозначаются автомобильные дороги федерального и регионального значения. Дороги местного значения в черте населенного пункта функциональными зонами не обозначаются. Полевые дороги зоной инженерной и транспортной инфраструктуры также не обозначаются. При проведении работ по постановке территориальной зоны транспортной инфраструктуры ПЗЗ 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 функциональной (территориальной) зоны не позволяет поставить на кадастровый учет зону транспортной инфраструктуры ПЗЗ. Приложение 1 (рис.8).

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

III. В связи с:

- наличием в картографическом материале Генерального плана противоречий препятствующих постановке территориальных зон ПЗЗ на кадастровый учет;
- наличием согласия Администрации Борковского сельсовета на внесение изменений в Генеральный план;
- решением комиссии Администрации Поспелихинского района от 08.12.2022г.

Предлагается внести изменения в картографический материал Генерального плана МО Борковский сельсовет в части изменений границ функциональных зон.

Подготовил:

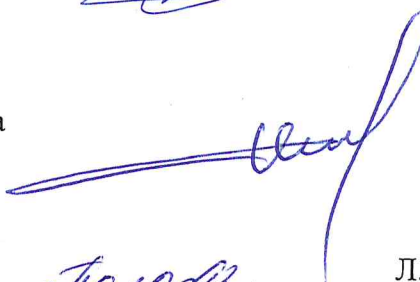
Главный специалист отдела
строительства и архитектуры
Администрации района



А.А. Карпенко

Согласовано:

Заместитель главы Администрации района
по оперативным вопросам



Д.В. Жилин

Глава Администрации
Борковского сельсовета



Л.В. Поломошнова

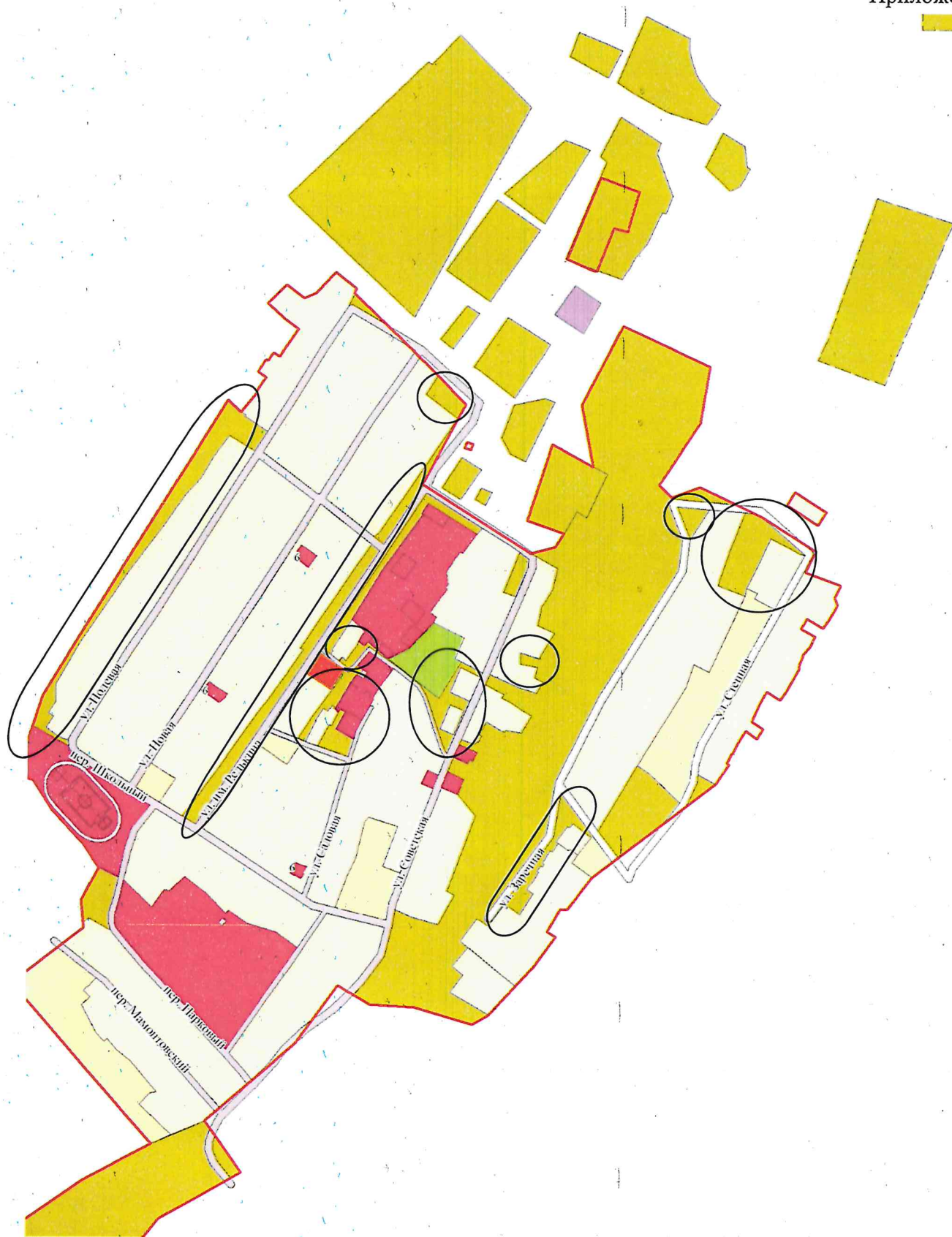


Рис.1

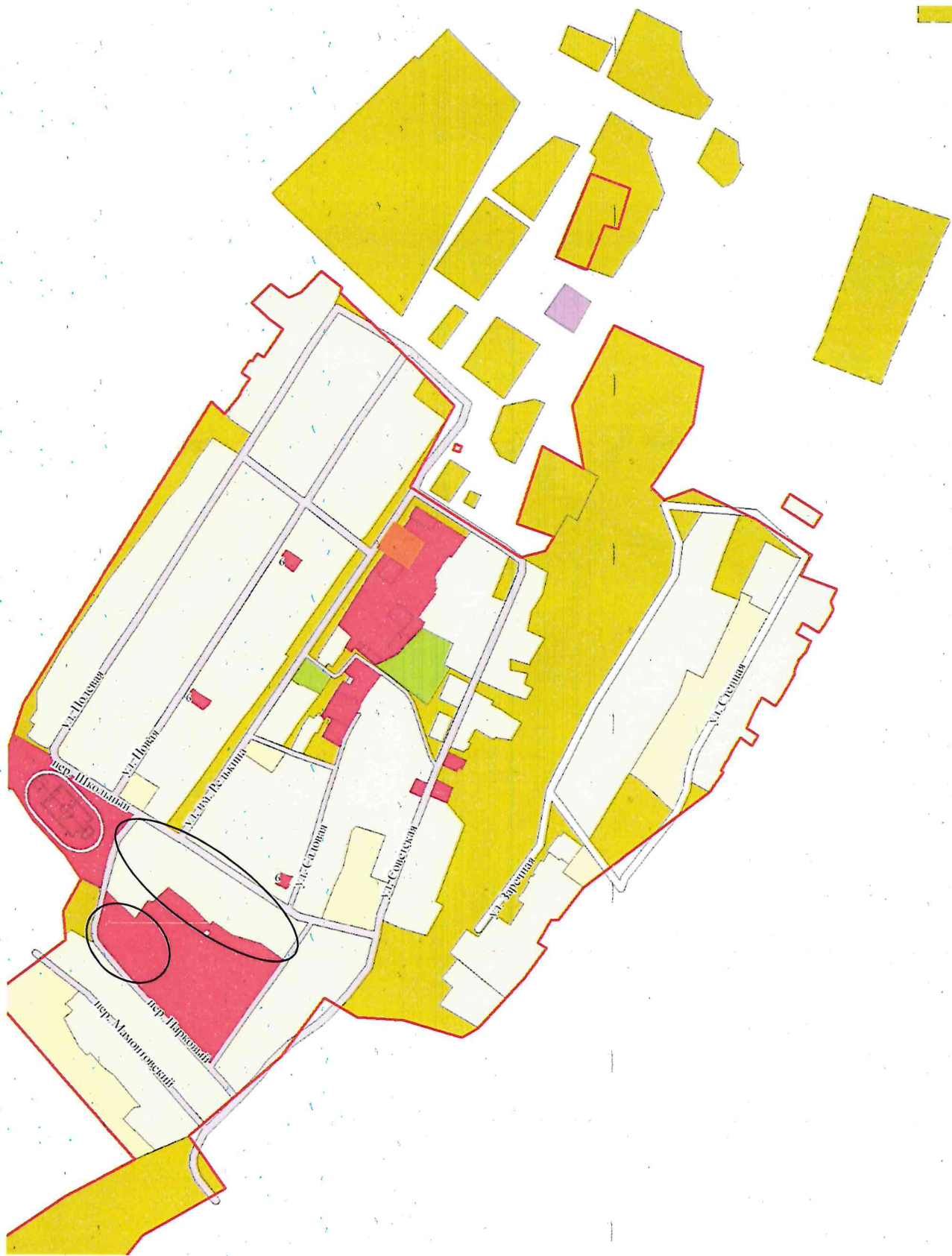


Рис.2

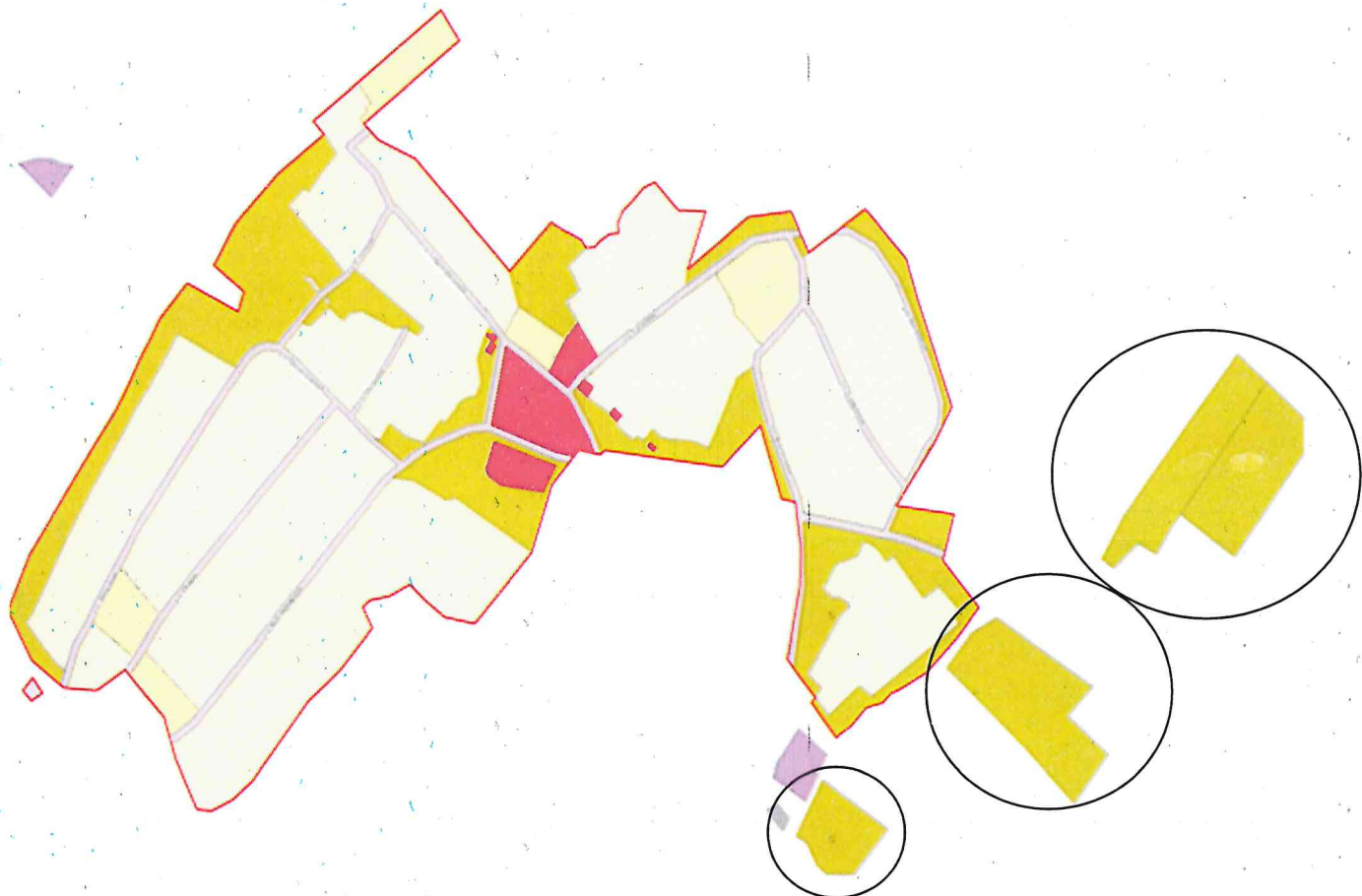


Рис.5

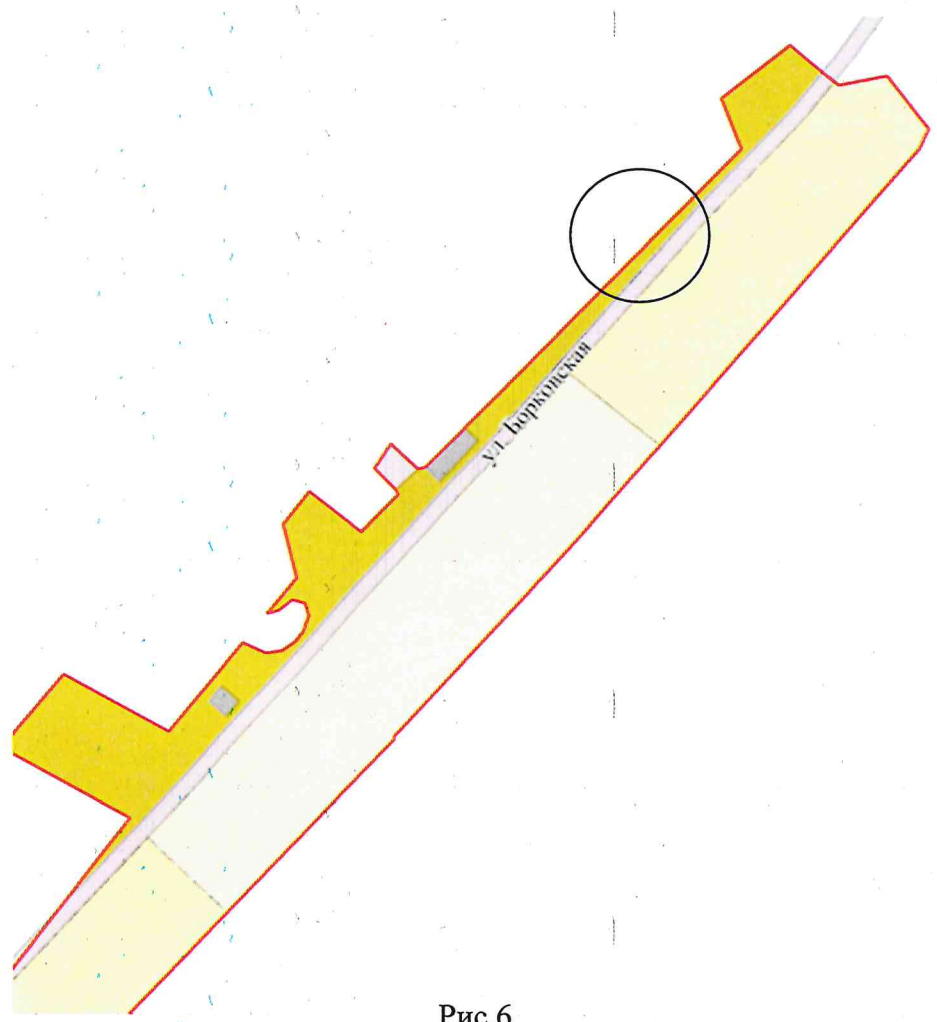


Рис.6

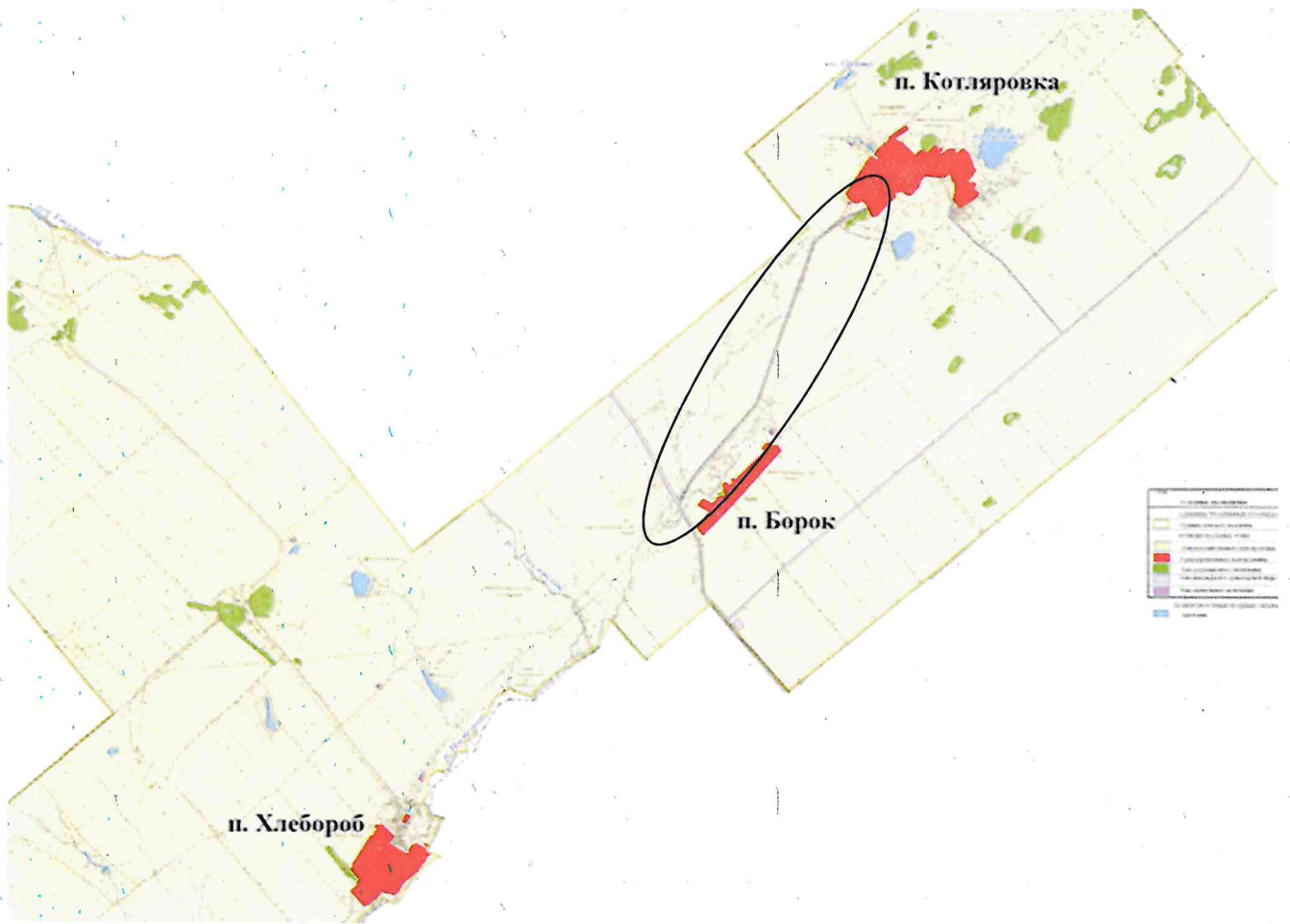


Рис.7

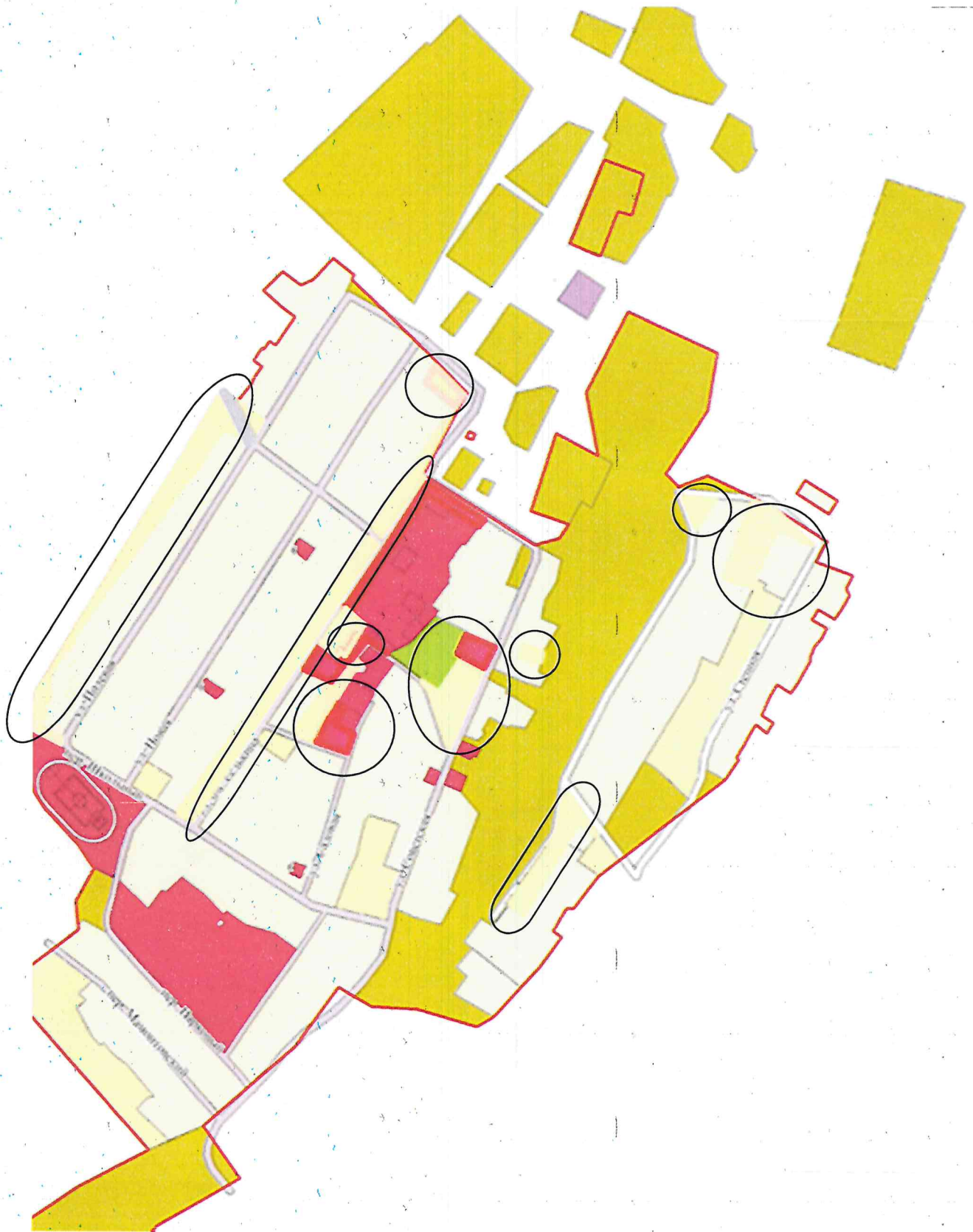


Рис.1



Рис.3

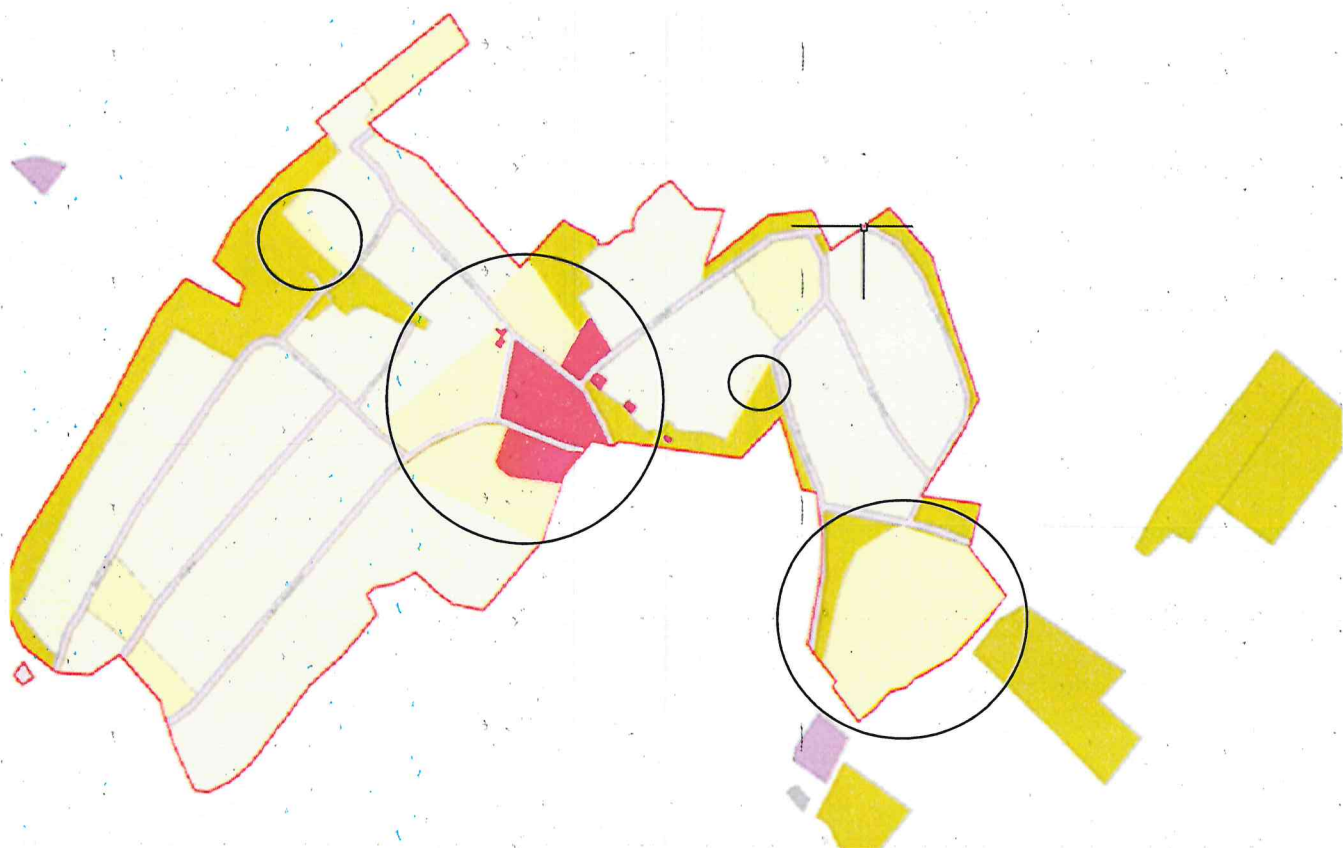


Рис.4

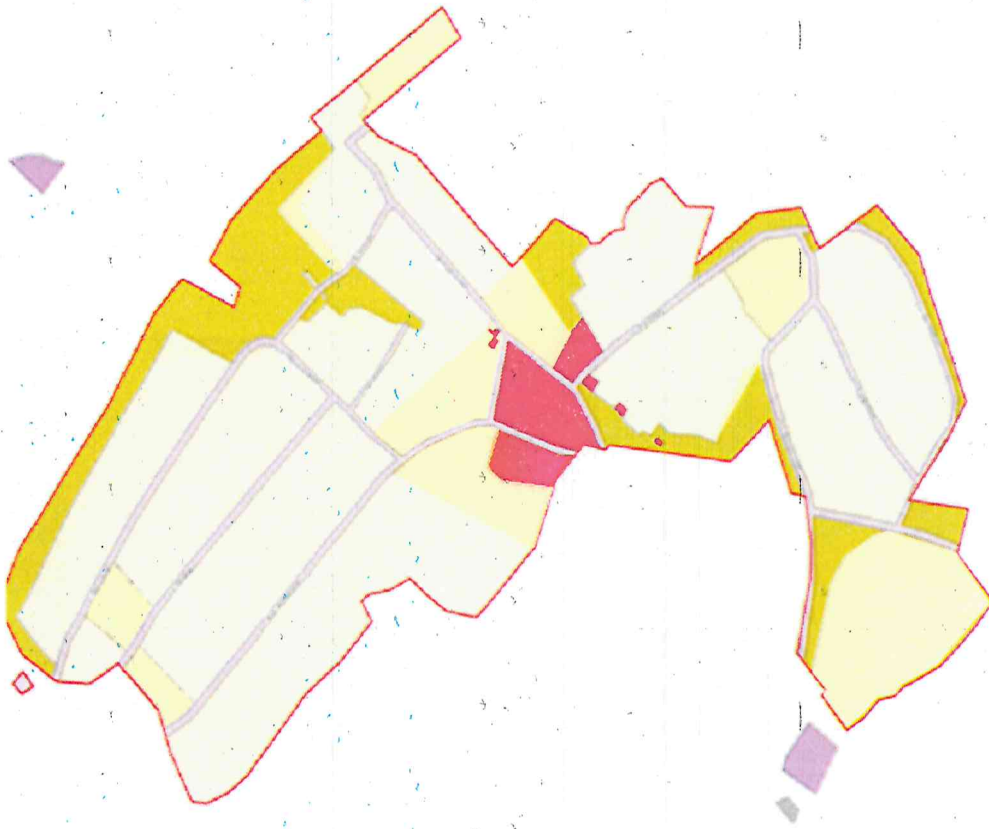


Рис.5



Рис.6

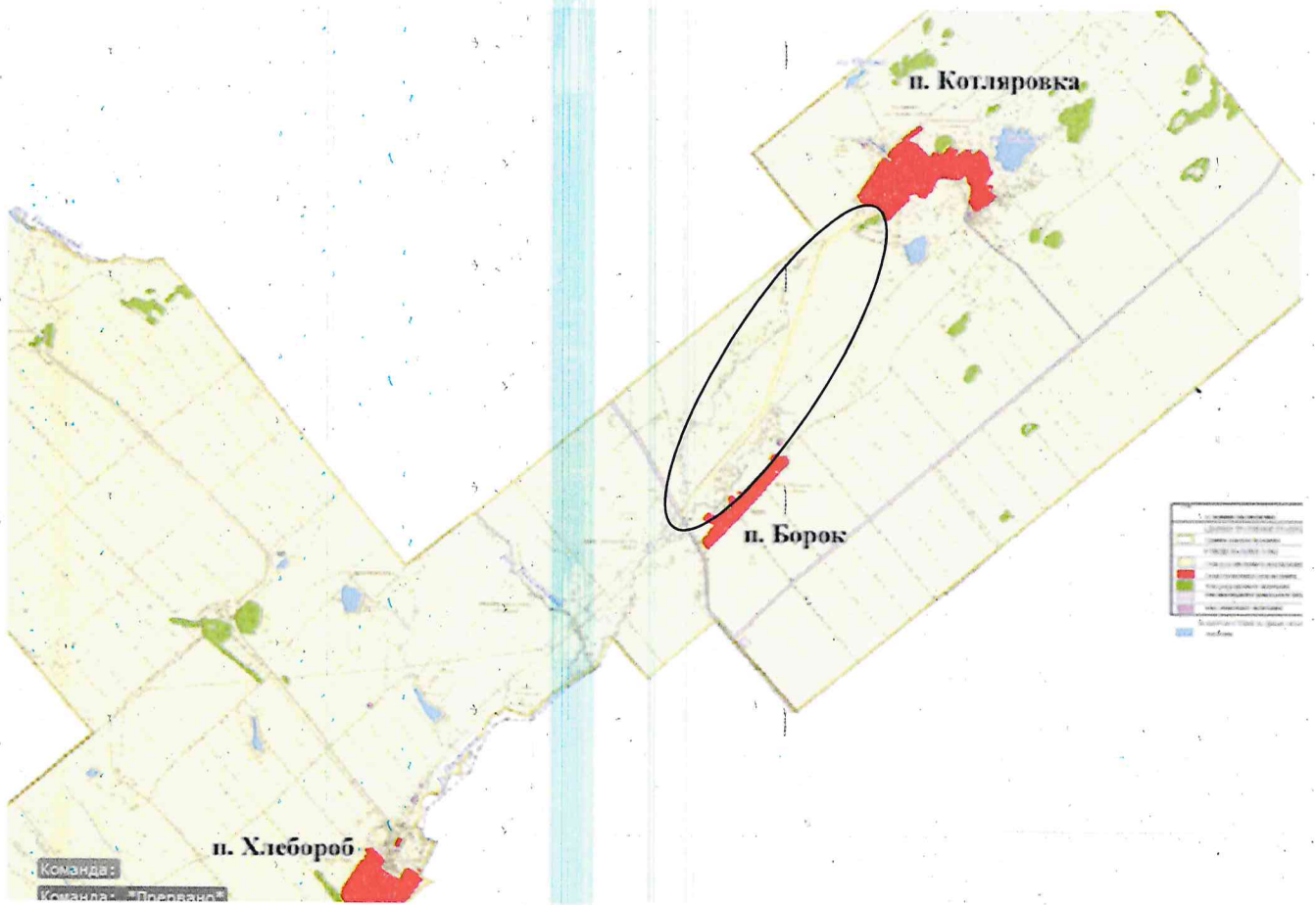


Рис.7