



Пермский край
АДМИНИСТРАЦИЯ
ЧАЙКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

25.03.2024

№ 280

Об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Чайковского городского округа

На основании части 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава Чайковского городского округа, поступившего заявления Шушаковой Н.П., учитывая заключение комиссии по землепользованию и застройке при администрации Чайковского городского округа от 21 марта 2024 г.

ПО С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Отклонить предложение по заявлению Шушаковой Надежды Петровны по внесению изменений в правила землепользования и застройки Чайковского городского округа, утвержденные постановлением администрации Чайковского городского округа от 11 января 2022 г. № 13, в части изменения границы территориальной зоны СХЗ «Зона садоводства и огородничества» за счет уменьшения территориальной зоны О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010595:285 в соответствии с приложенной схемой, площадью 1085,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, город Чайковский, СНТ № 50 Ветеран, з/у 225, в зону СХЗ, по следующим основаниям:

1.1 наличие противоречий назначению функциональной зоны О1, определенной Генеральным планом Чайковского городского округа, утвержденным решением Думы Чайковского городского округа от 20.10.2021 № 549. Согласно части 3 статьи 31 и части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон в правилах землепользования и застройки муниципального образования должны соответствовать документам территориального планирования.

1.2 проектом планировки и проектом межевания в границах садоводческого товарищества № 50 «Ветеран», расположенного в кадастровом квартале 59:12:0010595 по адресу: Пермский край, г. Чайковский, утвержденными постановлением администрации Чайковского городского поселения от 25 декабря 2018 г. № 3028, не предусмотрено изменение границ земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:285.

2. Разместить постановление на официальном сайте администрации Чайковского городского округа.

3. Управлению строительства и архитектуры администрации Чайковского городского округа направить копию постановления заявителю.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации Чайковского городского округа по строительству и земельно-имущественным отношениям.

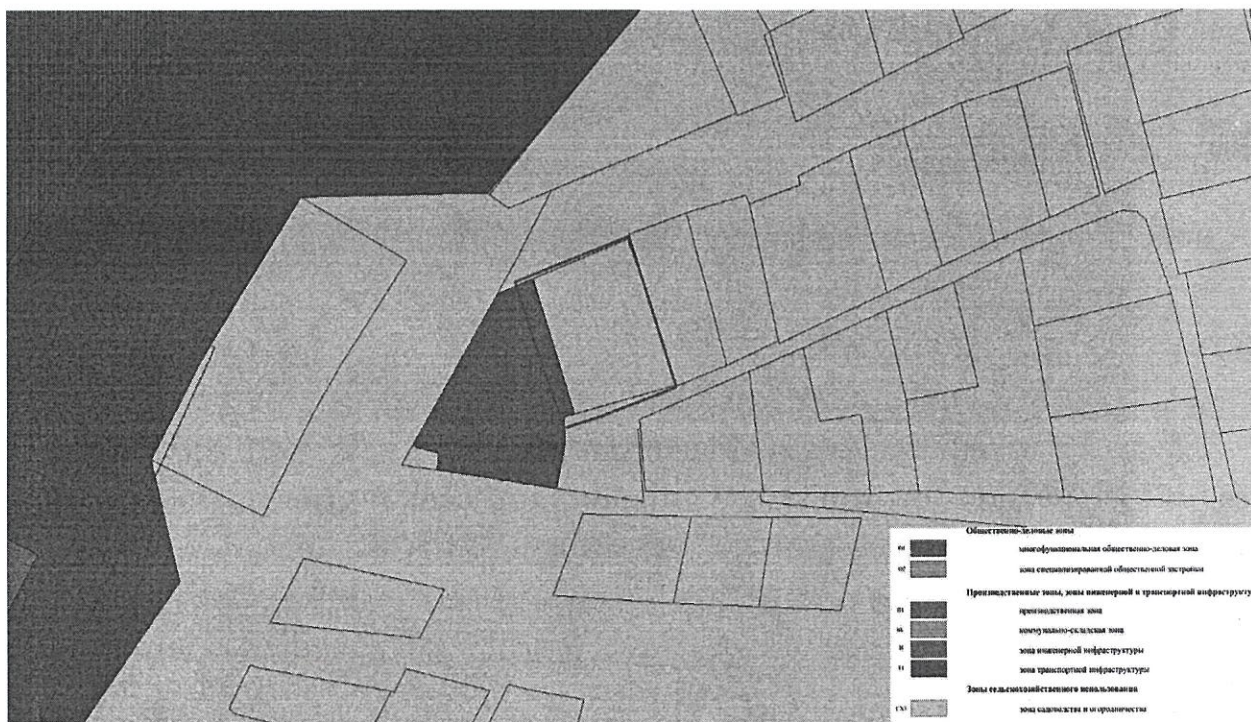
Глава городского округа –
глава администрации
Чайковского городского округа



А.В. Агафонов

Приложение
к постановлению администрации
Чайковского городского округа
от 25.03.2024 № 280

ФРАГМЕНТ
карты градостроительного зонирования Чайковского городского округа



Заключения по вопросам, вынесенным на комиссию по землепользованию и застройке при администрации Чайковского городского округа от 21.03.2024

1. Предложения по внесению изменений в графическую часть правил землепользования и застройки Чайковского городского округа:

По вопросу 1.1

изменить границы территориальной зоны О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона» за счет уменьшения территориальной зоны СХЗ «Зона садоводства и огородничества», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010595:310 в соответствии с приложенной схемой, площадью 1120,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, город Чайковский, СНТ 50 Ветеран, участок № 228а, в зону О1 (по заявлению Шушакова Дениса Валерьевича от 29.02.2024)

Заключение

По сведениям из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010595:310 поставлен на кадастровый учет 07.04.2017. Вид разрешенного использования «магазины», площадь 1158 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН в пределах указанного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 59:12:0010595:258 «нежилое здание», площадью 408,7 кв.м, сведения о котором внесены в ЕГРН 02.07.2014. Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости в ЕГРН отсутствуют.

Кроме того, согласно сведениям из ЕГРН в отношении участка с кадастровым номером 59:12:0010595:310 05.11.2020 проведены мероприятия по государственному земельному надзору. Результаты проведения мероприятия: правонарушение не выявлено.

В отношении СНТ № 50 Ветеран, постановлением администрации Чайковского городского поселения от 25.12.2018 № 3028, утвержден проект планировки и проект межевания в кадастровом квартале 59:12:0010595.

Согласно таблице 22.5.2 текстовой части правил землепользования и застройки Чайковского городского в территориальной зоне СХЗ «Зона садоводства и огородничества» в существующей застройке при формировании земельных участков сохранять существующую ширину улицы. Ширина основных улиц не менее 7,5 м, проезды между основными улицами - 3,5 м.

В случае изменения южной границы земельного участка ширина проезда составит меньше 7 метров.

В декабре 2023 года кадастровым инженером Борисовой М.С. в результате выполнения кадастровых работ подготовлен межевой план в связи с

исправлением ошибки в местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 59:12:0010595:285, 59:12:0010595:310.

В заключении кадастрового инженера Борисовой М.С. содержится следующая информация:

«Реестровая ошибка была обнаружена при координировании объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с КН 59:12:0010595:285.

Совместно с заказчиком и со смежными землепользователями, была выполнена геодезическая съемка и проведено детальное обследование и установление на местности фактических границ земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:285, границ смежного с уточняемым земельного участка с 59:12:0010595:310, создано съемочное обоснование. В результате, которого, мной (кадастровым инженером Борисовой М.С.) было выявлено несоответствие местоположения фактических границ земельного участка 59:12:0010595:285 и границ смежного земельного участка с 59:12:0010595:310 с границами, сведения о которых содержатся в ГКН.

Следует обратить внимание на то, что в 2015 году кадастровым инженером Лебедевой О. при образовании земельного участка (КН 59:12:0010595:285), была допущена ошибка при определении фактических границ, впоследствии такие (неверные) координаты, были воспроизведены в правоустанавливающих документах и соответственно в ГКН. Так же в 2017г. кадастровым инженером Таначевой Н.А. при образовании земельного участка (КН 59:12:0010595:310), была допущена ошибка при определении фактических границ, впоследствии такие (неверные) координаты, были воспроизведены в правоустанавливающих документах и соответственно в ГКН.

В результате, ранее допущенных ошибок границы земельного участка с КН 59:12:0010595:285 и границы смежного земельного участка с КН 59:12:0010595:310 смещены, объект капитального строительства (год постройки 2012), расположенный на земельном участке с КН 59:12:0010595:285 выходит за его границы. Данное обстоятельство является препятствием для дальнейшего и надлежащего использования собственником земельного участка с КН 59:12:0010595:285, фактически расположенного в границах данного земельного участка.

Считаю (кадастровый инженер Борисова М.С.), что в 2018г. при разработке ПМТ не осуществлялось инструментального обследования территорий кадастрового квартала 59:12:0010595. При проведении кадастровых работ мной (кадастровым инженером Борисовой М.С.) были установлены фактические, правильные границы земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:285 и границы смежного земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:310, которые закреплены на местности объектами природного происхождения, существующие на местности 15 лет и более.

Выявлены ошибки в определении координат поворотных точек и местоположения границ земельного участка с КН 59:12:0010595:285, границ смежного земельного участка с КН 59:12:0010595:310, воспроизведенные в ЕГРН, содержащиеся в межевом плане, возникшие вследствие ошибки, допущенной лицом, в ходе кадастровых работ, что выражено в фиксировании в нем ошибочных координат характерных точек границ земельного участка.

В ходе кадастровых работ площадь земельного участка с КН 59:12:0010595:285 увеличилась на 205 кв.м. и составила 1085 кв.м. Площадь земельного участка с КН 59:12:0010595:310 уменьшилась на 38 кв.м. и составила 1120 кв.м., что не противоречит Правилам землепользования и застройки Чайковского городского округа Пермского края».

Решение

Отклонить предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Чайковского городского округа в части изменения границы территориальной зоны О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона» за счет уменьшения территориальной зоны СХЗ «Зона садоводства и огородничества», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010595:310 в соответствии с приложенной схемой, площадью 1120,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, город Чайковский, СНТ 50 Ветеран, участок № 228а, в зону О1, по следующим основаниям:

1. наличие противоречий назначению функциональной зоны СХЗ, определенной Генеральным планом Чайковского городского округа, утвержденным решением Думы Чайковского городского округа от 20.10.2021 № 549. Согласно части 3 статьи 31 и части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон в правилах землепользования и застройки муниципального образования должны соответствовать документам территориального планирования.

2. проектом планировки и проектом межевания в границах садоводческого товарищества № 50 «Ветеран», расположенного в кадастровом квартале 59:12:0010595 по адресу: Пермский край, г. Чайковский, утвержденными постановлением администрации Чайковского городского поселения от 25 декабря 2018 г. № 3028, не предусмотрено изменение границ земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:310.

3. согласно таблице 22.5.2 текстовой части правил землепользования и застройки Чайковского городского округа Пермского края в территориальной зоне СХЗ «Зона садоводства и огородничества» ширина основных улиц должна быть не менее 7,5 м.

По вопросу 1.2

изменить границы территориальной зоны СХЗ «Зона садоводства и огородничества» за счет уменьшения территориальной зоны О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010595:285 в соответствии с приложенной схемой, площадью 1085,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, город Чайковский, СНТ № 50 Ветеран, з/у 225, в зону СХЗ (по заявлению Шушаковой Надежды Петровны от 29.02.2024).

Заключение

Вопрос аналогичен заявлению от Шушакова Д.В. в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:310.

По сведениям из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010595:285 поставлен на кадастровый учет 29.12.2015. Вид разрешенного использования «ведение садоводства», площадь 880 кв.м. Согласно выписке из ЕГРН в пределах указанного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 59:12:0010595:257 «жилой дом», площадью 113,6 кв.м, сведения о котором внесены в ЕГРН 02.07.2014. Право собственности на объект недвижимости в ЕГРН зарегистрировано.

В ходе кадастровых работ площадь земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:285 увеличилась на 205 кв.м. и составила 1085 кв.м.

Решение

Отклонить предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Чайковского городского округа в части изменения границы территориальной зоны СХЗ «Зона садоводства и огородничества» за счет уменьшения территориальной зоны О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010595:285 в соответствии с приложенной схемой, площадью 1085,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, город Чайковский, СНТ № 50 Ветеран, з/у 225, в зону СХЗ, по следующим основаниям:

1. наличие противоречий назначению функциональной зоны О1, определенной Генеральным планом Чайковского городского округа, утвержденным решением Думы Чайковского городского округа от 20.10.2021 № 549. Согласно части 3 статьи 31 и части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон в правилах землепользования и застройки муниципального образования должны соответствовать документам территориального планирования.

2. проектом планировки и проектом межевания в границах садоводческого товарищества № 50 «Ветеран», расположенного в кадастровом квартале 59:12:0010595 по адресу: Пермский край, г. Чайковский, утвержденными постановлением администрации Чайковского городского поселения от 25 декабря

2018 г. № 3028, не предусмотрено изменение границ земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010595:285.

Вопрос 1.3

изменить границы территориальной зоны Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (включая блокированные жилые дома)» за счет уменьшения территориальной зоны Т1 «Зона транспортной инфраструктуры», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010432:13 в соответствии с приложенной схемой, площадью 1378,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Набережная, з/у 44в, в зону Ж1 (по заявлению Сутягиной Натальи Юрьевны от 12.03.2024)

Заключение

По сведениям из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010432:13 поставлен на кадастровый учет 30.07.2009. Вид разрешенного использования земельного участка «индивидуальные жилые дома с придомовыми участками», площадь участка 1077 кв.м. В границах земельного участка расположен объект незавершенного строительства площадью 140 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства – 10%.

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне малых рек, впадающих в р. Кама ниже Воткинской ГЭС на территории Пермского края, Часть 5 (реестровый номер 59:12-6.900), прибрежной защитной полосе малых рек (реестровый номер 59:12-6.897).

Частично земельный участок и объект недвижимости находятся в пределах береговой полосы. В соответствии с частью 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров.

В силу части 8 статьи 6 ВК РФ каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

В границы формируемого земельного участка попадает сооружение газоснабжения (газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ).

Проезд (доступ) к указанному земельному участку и участку с кадастровым номером 59:12:0010432:1 является тупиковым.

Согласно разделу 8 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» тупиковый проезд

должен заканчиваться площадкой для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров.

Ширина проезда на сегодняшний день составляет около 11 метров.

В результате изменения границ земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010432:13 составит от 8 до 9 метров.

Согласно таблице 18.1.2 текстовой части правил землепользования и застройки Чайковского городского округа Пермского края в существующей застройке при формировании земельных участков сохранять существующую ширину улицы.

Решение

Отклонить предложение Сутягиной Натальи Юрьевны по внесению изменений в правила землепользования и застройки Чайковского городского округа в части изменения границы территориальной зоны Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (включая блокированные жилые дома)» за счет уменьшения территориальной зоны Т1 «Зона транспортной инфраструктуры», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010432:13 в соответствии с приложенной схемой, площадью 1378,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Набережная, з/у 44в, в зону Ж1, по следующим основаниям:

1. наличие противоречий назначению функциональной зоны Т1, определенной Генеральным планом Чайковского городского округа, утвержденным решением Думы Чайковского городского округа от 20.10.2021 № 549. Согласно части 3 статьи 31 и части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон в правилах землепользования и застройки муниципального образования должны соответствовать документам территориального планирования.

2. частично земельный участок и объект недвижимости находятся в пределах береговой полосы. В соответствии с частью 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров.

В силу части 8 статьи 6 ВК РФ каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

3. согласно разделу 8 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» тупиковый проезд

должен заканчиваться площадкой для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров.

4. согласно таблице 18.1.2 текстовой части правил землепользования и застройки Чайковского городского округа Пермского края в существующей застройке при формировании земельных участков сохранять существующую ширину улицы.

По вопросу 1.4

изменить границы территориальной зоны Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (включая блокированные жилые дома)» за счет уменьшения территориальных зон РЗ «Зона рекреационного назначения», СП 2 «Зона озелененных территорий специального назначения», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0390006:1611 в соответствии с приложенной схемой, площадью 7000,0 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, Чайковский городской округ, село Фоки, улица Кирова, дом 112, кв. 12, в зону Ж1 (по заявлению Юркова Евгения Федоровича от 25.01.2024);

Заключение

Вопрос рассматривался на заседании комиссии по землепользованию и застройке Чайковского городского округа (далее - Комиссия) 08.02.2024 г.

Комиссия приняла решение перенести рассмотрение вопроса в связи с проведением анализа документов, на основании которых участок поставлен на государственный учет, и подготовкой заключения Правовым управлением администрации Чайковского городского округа.

Письмом от 18.03.2024 № 01-12-17-291 правовое управление администрации Чайковского городского округа предоставило следующее мнение по указанному вопросу: «выписка от 28.11.2023 №15.10-04-322, на основании которой земельный участок с кадастровым номером 59:12:0360006:1611 общей площадью 7000 кв. м поставлен на кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности содержит ошибочные сведения о земельном участке в части разрешенного использования и площади такого использования».

Решение

Отклонить предложение Юркова Евгения Федоровича по внесению изменений в правила землепользования и застройки Чайковского городского округа в части изменения границы территориальной зоны Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (включая блокированные жилые дома)» за счет уменьшения территориальных зон РЗ «Зона рекреационного назначения», СП 2 «Зона озелененных территорий специального назначения», включив земельный участок с кадастровым номером 59:12:0390006:1611 в соответствии с приложенной схемой, площадью 7000,0 кв.м., расположенный по адресу:

Пермский край, Чайковский городской округ, село Фоки, улица Кирова, дом 112, кв. 12, в зону Ж1, по следующим основаниям:

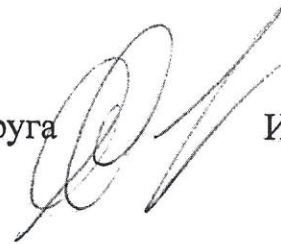
1. наличие противоречий назначению функциональных зон РЗ, СП2, определенной Генеральным планом Чайковского городского округа, утвержденным решением Думы Чайковского городского округа от 20.10.2021 № 549. Согласно части 3 статьи 31 и части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон в правилах землепользования и застройки муниципального образования должны соответствовать документам территориального планирования.

2. документацией по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах кадастрового квартала 59:12:0390006, ориентировочной площадью 30 га, местоположение: Пермский край, Чайковский район, с. Фоки, утвержденной постановлением администрации Чайковского муниципального района от 28 ноября 2018 г. № 1388, не предусмотрено формирование территории под жилую застройку.

3. письмо от 18.03.2024 № 01-12-17-291 Правового управления администрации Чайковского городского округа о наличии ошибочных сведений в выписке из похозяйственной книги от 28.11.2023 №15.10-04-322 в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:12:0390006:1611.

Председатель комиссии
по землепользованию и застройке

при администрации Чайковского городского округа



И.Ф. Герасимов

