ПРОЕКТ

по внесению изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) и генеральный план (ГП) Крыловского сельского поселения Кировского муниципального района в части территории с. Марьяновка.

пгт. Кировский, 2023.

**СОДЕРЖАНИЕ.**

Стр.

3

4-5

6

6-8

8-9

9-10

11

12

13-20

14

15

16

17-18

19-20

**1.** Общие положения.

**2.** Введение.

**3.** Основная часть.

**3.1.** Сведения из генерального плана и правил землепользования и застройки в отношении общественно-деловой территориальной зоны О-2, расположенной в границах ориентира «земельный участок с кадастровым номером 25:05:280101:354», расположенного по почтовому адресу: Приморский край, Кировский район, с. Марьяновка, ул. Школьная дом 1.

**3.2.** Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости, расположенных по почтовому адресу: Приморский край, Кировский район, с. Марьяновка, ул. Школьная дом 1.

**3.3**. Сравнительный анализ местоположения общественно-деловой территориальной зоны О-2 и зарегистрированных объектов недвижимости с кадастровыми номерами 25:05:280101:354(земельный участок), 25:05:280101:402 (индивидуальный жилой дом).

**4.** Заключение.

**5.** Список использованных документов.

**6.** Приложения.

**6.1.** Состав муниципальной комиссии, принимавшей участие в подготовке проекта.

**6.2.** Карта функциональных зон в границах с. Марьяновка.

**6.3.** Сравнительное местоположение границ общественно-деловой функциональной зоны О-2 под размещение комбината бытового обслуживания (КБО) на карте планируемого размещения объектов местного значения в границах с. Марьяновка правил землепользования и застройки Крыловского сельского поселения Кировского муниципального района и земельного участка с кадастровым номером 25:05:280101:354.

**6.4.** Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 25:05:280101:354.

**6.5.** Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 25:05:280101:402, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 25:05:280101:354.

- 2 -

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, градостроительной деятельностью является деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

Основными документами, определяющими градостроительную деятельность на территории Кировского муниципального района являются:

1) схема территориального планирования Кировского муниципального района;

2) генеральные планы сельских и городских поселений;

3) правила землепользования и застройки сельских и городских поселений;

Градостроительный кодекс РФ определяет как порядок разработки этих документов, так и внесение в них необходимых изменений.

- 3 -

2. ВВЕДЕНИЕ.

Градостроительная деятельность на территории Крыловского сельского поселения определяется: а) схемой территориального планирования Кировского муниципального района, утвержденной Решением Думы Кировского муниципального района 31.07.2014, № 498; б) генеральным планом Крыловского сельского поселения, утвержденным Решением муниципального комитета Крыловского сельского поселения 25.12.2013, № 167; в) правилами землепользования и застройки Крыловского сельского поселения, утвержденных 25.12.2013, № 168.

В соответствии с порядком внесения изменений в правила землепользования и застройки, одним из оснований для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию администрации КМР могут быть направлены физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

В соответствии с этим порядком, в администрацию Кировского муниципального района (далее – администрация) с заявлением от 04.07.2023, № 155-гр, обратился житель села Марьяновка, Медведев Роман Александрович, с предложением о внесении изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) и генеральный план (ГП) Крыловского сельского поселения Кировского муниципального района. Медведев Р.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 25:05:280101:354, площадью 1600 кв. м, расположенного по адресу: с. Марьяновка, ул. Школьная, дом 1. Гр. Медведев Р.А. хотел бы расшириться, и с этой целью планировал утвердить схему расположения другого земельного участка площадью 3239 кв. м, прилегающего с западной стороны к ЗУ 25:05:280101:354, выбираемый вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (Приложение 1). Однако, при утверждении схемы земельного участка столкнулся с тем, что по картам территориальных и функциональных зон ПЗЗ и ГП Крыловского сельского поселения на месте принадлежащего ему и оформляемого земельных участков запланировано строительство комбината бытового обслуживания (КБО) и что земельные участки находятся в границах общественно-деловой территориальной зоны О-2, не допускающей наличия и размещения индивидуальных жилых домов (Приложение 2).

- 4 -

- 5 -

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

Специально созданная комиссия администрации Кировского муниципального района, отвечая на предложение Медведева Р.А., приступила к детальному рассмотрению градостроительных и правовых документов, определяющих статус рассматриваемой территории в границах с. Марьяновка.

3.1.СВЕДЕНИЯ ИЗ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА И ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

в отношении общественно-деловой территориальной зоны О-2, расположенной в границах ориентира «земельный участок с кадастровым номером 25:05:280101:354», расположенного по почтовому адресу: Приморский край, Кировский район, с. Марьяновка, ул. Школьная дом 1.

На карте функциональных зон в границах с. Марьяновка (*Приложение 6.2.*) вдоль ул. Школьная расположены два участка, отведенных под общественно-деловую зону О-2: один участок находится под существующим зданием и хозяйственными постройками МБОУ «Основная общеобразовательная школа с. Марьяновка Кировского района», а второй участок запланирован под строительство комбината бытового обслуживания (КБО), и его местоположение можно соотнести с адресом: с. Марьяновка, ул. Школьная, д.1.

В соответствии с градостроительными регламентами ПЗЗ Крыловского сельского поселения, в границах общественно-деловой зоны О-2 могут быть размещены объекты основного, вспомогательного и условно – разрешенного видов использования:

*Основные виды разрешенного использования*

* Среднее специальное учебное заведение;
* Профессионально-техническое училище;
* Детский сад;
* Объекты дошкольного образования;

- 6 -

* Школы начальные и средние;
* Школа-интернат;
* Коррекционное учреждение для детей;
* Музыкальные и художественные школы;
* Больницы;
* Госпитали;
* Поликлиники;
* Аптеки;
* Медико-реабилитационное учреждения для детей;
* Дома ребёнка;
* Интернаты для престарелых и инвалидов;
* Профилактории;
* Спортивно-зрелищные сооружения;
* Физкультурно-оздоровительные сооружения;
* Специальные спортивно-развлекательные сооружения;
* Спортивные комплексы;
* Бассейны;
* Гостиницы;
* Столовые;
* Рестораны, бары;
* Предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные;
* Пошивочное ателье;
* Ремонтная мастерская бытовой техники;
* Парикмахерская и иные объекты обслуживания;
* Приемный пункт прачечных и химчисток;
* Тепловой пункт;
* Трансформаторная подстанция;
* Газорегуляторная установка (ГРУ);
* Противопожарные резервуары и водоемы.

*Вспомогательные виды разрешенного использования*

* Учебные здания;

- 7 -

* Лаборатории;
* Учебные мастерские;
* Общежития;
* Столовые;
* Хозяйственные постройки;
* Гаражи;
* Спортплощадки;
* Подземные и встроенные в здания гаражи;
* Парковки для машин перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры.

*Условно разрешенные виды использования*

* Отопительные котельные;
* Автодром и склад горюче-смазочных материалов для профессионально – технических училищ;
* Многоквартирные жилые дома до 5 этажей отдельно стоящие и секционного типа;
* Общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства;
* Объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
* Наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках;
* Общественные туалеты.

Таким образом, размещение в общественно-деловой функциональной зоне индивидуальных жилых домов не предусмотрено.

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ

расположенных по почтовому адресу: Приморский край, Кировский район, с. Марьяновка, ул. Школьная дом 1.

- 8 -

По почтовому адресу: Приморский край, Кировский район, с. Марьяновка, ул. Школьная дом 1, в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости, расположены два объекта: а) земельный участок с кадастровым номером 25:05:280101:354, площадью 1600 кв.м., дата постановки на кадастровый учет – 24.11.2005 (*Приложение 6.4.*); б) расположенный в границах земельного участка индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 25:05:280101:402, год завершения строительства – 1958, дата присвоения кадастрового номера – 25.06.2012 (*Приложение 6.5.*). Оба объекта недвижимости оформлены в собственность Медведева Р.А. в период – декабрь 2019 года.

3.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

местоположения общественно-деловой территориальной зоны О-2 и зарегистрированных объектов недвижимости с кадастровыми номерами 25:05:280101:354(земельный участок), 25:05:280101:402 (индивидуальный жилой дом).

Сравнение картографических материалов «Карты планируемого размещения объектов местного значения в границах села Марьяновка» генерального плана Крыловского сельского поселения по улице Школьная и Публичной кадастровой карты с внесенными сведениями о границах земельных участков показывает, что контур границ общественно-деловой территориальной зоны О-2 под размещение КБО перекрывается контуром границ ЗУ 25:05:280101:354 примерно на 60%, и это та часть, которая включает подъездной путь к земельному участку (*Приложение 6.3.*).

В соответствии со сведениями из ЕГРН, рассматриваемый земельный участок был сформирован (дата присвоения кадастрового номера) 24.11.2005, то есть за 8 лет до подготовки и утверждения ГП и ПЗЗ Крыловского сельского поселения (далее – Документы). На этом земельном участке находится индивидуальный жилой дом 1958 года постройки, которому, как объекту недвижимости, 25.06.2012 присвоен кадастровый номер 25:05:280101:402.

- 9 -

Из вышесказанного следует, что при подготовке и утверждении проекта ГП и ПЗЗ Крыловского сельского поселения была допущена ошибка: общественно-деловая территориальная зона О-2 для строительства КБО запланирована на месте, где уже находился жилой дом с приусадебным земельным участком, сведения о которых, как об объектах недвижимости, были внесены в ЕГРН. При утверждении ГП и ПЗЗ Крыловского сельского поселения Муниципальный комитет Крыловского сельского поселения пропустил эту ошибку.

Одной из основных причин допущенной ошибки является то, что при подготовке и утверждении ПЗЗ и ГП в 2013 году не ставилось обязательное условие по описанию границ и внесению сведений о границах функциональных зон в ЕГРН.

- 10 -

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

1. В период подготовки настоящего проекта, с 31.08.2023 по 19.09.2023, предложений и дополнений по рассматриваемому вопросу в администрацию Кировского муниципального района не поступало. Информация о проводимой работе доводилась до населения Кировского муниципального района через периодическое издание газету Компас-info и официальный сайт администрации КМР.
2. Комиссия администрации КМР считает целесообразным внесение изменений в ПЗЗ и ГП Крыловского сельского поселения в части переименования функциональной зоны в с. Марьяновка по ул. Школьная, д.1: «общественно-деловая О-2» на «зона застройки индивидуальными жилыми домами.
3. Ввиду проводимой в настоящее время работы по внесению сведений о границах функциональных зон населенных пунктов Крыловского сельского поселения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), дополнительных вложений в оформление документов для внесения необходимых изменений в ЕГРН в части рассматриваемого в данном проекте вопроса не требуется.

- 11 -

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

2. Устав Кировского муниципального района;

3. Схема территориального планирования Кировского муниципального района;

4. Генеральный план Крыловского сельского поселения;

5. Правила землепользования и застройки Крыловского сельского поселения.

6. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 25:05:280101:354.

7. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 25:05:280101:402, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 25:05:280101:354.

- 12 -

6. Приложения.

6.1. Состав муниципальной комиссии, принимавшей участие в подготовке проекта.

6.2. Выкопировка из карты функциональных зон с. Марьяновка.

6.3. Сравнительное местоположение границ общественно-деловой функциональной зоны О-2 под размещение комбината бытового обслуживания (КБО) на карте планируемого размещения объектов местного значения в границах с. Марьяновка правил землепользования и застройки Крыловского сельского поселения Кировского муниципального района и земельного участка с кадастровым номером 25:05:280101:354.

6.4. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 25:05:280101:354.

6.5. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 25:05:280101:402, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 25:05:280101:354.

- 13 -

**Приложение 6.1.**

СОСТАВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ КОМИССИИ ПРИНИМАВШЕЙ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА.

Председатель комиссии:

Тыщенко Л.А. – и.о. заместителя главы администрации Кировского

муниципального района;

Заместитель председателя комиссии:

Шелков И.А. – начальник управления муниципальной собственности,

архитектуры и правовой экспертизы (УМСАПЭ)

администрации Кировского муниципального района;

Члены комиссии:

Медведев В.С. - врио главы Крыловского сельского поселения

Кировского муниципального района;

Круглова А.А. - главный специалист 1 разряда отдела муниципальной

собственности УМСАПЭ администрации Кировского

муниципального района;

Иванов Д.И. – главный специалист 1 разряда отдела архитектуры и

градостроительства УМСАПЭ администрации

Кировского муниципального района;