



АДМИНИСТРАЦИЯ
УССУРИЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.06.2022

№ 1448

г. Уссурийск

Об отклонении предложений
о внесении изменений в Правила
землепользования и застройки
Уссурийского городского округа

В соответствии со статьями 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Приморского края от 05 марта 2007 года № 42-КЗ «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселений, муниципальных округов, городских округов и межселенных территорий в Приморском крае», постановлением главы Уссурийского городского округа от 19 июля 2007 года № 1111 «О комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа», с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа от 29 декабря 2021 года

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Отклонить предложение Корницы Ирины Владимировны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части изменения границы территориальной зоны объектов железнодорожного транспорта (ТИ 3) в результате уменьшения и введения территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (Ж 1) для

земельного участка с кадастровым номером 25:34:017801:1052, площадью 1000 кв. м, расположенного по адресу: г. Уссурийск, ул. Надеждинская, д. 4.

Согласно Генеральному плану Уссурийского городского округа, утвержденному решением Думы Уссурийского городского округа от 26 мая 2009 года № 52 (в редакции от 30 ноября 2021 года) (далее - Генеральный план) земельный участок с кадастровым номером 25:34:017801:1052 расположен в границах двух функциональных зон – зоне транспортной инфраструктуры и зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Из системного толкования положений пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Изменение границы территориальной зоны объектов железнодорожного транспорта (ТИ 3) в результате уменьшения и введения территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1) для земельного участка с кадастровым номером 25:34:017801:1052, расположенного в границах двух функциональных зон, а также в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:000000:11, принадлежащего на правах собственности третьему лицу и имеющему вид разрешенного использования – для транспортных целей (под объекты железнодорожного транспорта) невозможно, поскольку испрашиваемая территориальная зона не соответствует функциональной зоне транспортной инфраструктуры, установленной Генеральным планом, частично

расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017801:1052.

2. Отклонить предложение Корницы Георгия Николаевича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части изменения границы территориальной зоны объектов железнодорожного транспорта (ТИ 3) в результате уменьшения и введения территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (Ж 1) для земельного участка с кадастровым номером 25:34:017801:1053, с площадью 500 кв. м, расположенного по адресу: г. Уссурийск, ул. Надеждинская, д. 4.

Согласно Генеральному плану земельный участок с кадастровым номером 25:34:017801:1053 расположен в границах двух функциональных зон – зоне транспортной инфраструктуры и зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Из системного толкования положений пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Изменение границы территориальной зоны объектов железнодорожного транспорта (ТИ 3) в результате уменьшения и введения территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1) для земельного участка с кадастровым номером 25:34:017801:1053, расположенного в границах двух функциональных зон, а также в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:000000:11,

принадлежащего на правах собственности третьему лицу и имеющему вид разрешенного использования – для транспортных целей (под объекты железнодорожного транспорта) невозможно, поскольку испрашиваемая территориальная зона не соответствует функциональной зоне транспортной инфраструктуры, установленной Генеральным планом, частично расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017801:1053.

3. Отклонить предложение Жуковой Натальи Александровны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части изменения границы территориальной зоны сельскохозяйственных угодий (СХЗ 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны жилой застройки сел (Ж 7) для земельного участка с кадастровым номером 25:18:370101:1941, с площадью 3327 кв. м, расположенного по адресу: местоположение установлено примерно в 231 м по направлению на северо-восток от ориентира - жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, п. Тимирязевский, ул. Михайловское шоссе, д. 38.

Согласно Генеральному плану земельный участок расположен в границах функциональной зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Из системного толкования положений пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение

территории, отнесенной к функциональным зонам.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), на которые согласно статье 36 Градостроительного кодекса, действие градостроительного регламента не распространяется.

Также пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса установлено, что земельные участки общего пользования не подлежат приватизации.

В связи с вышеизложенным, изменение границы ранее установленной территориальной зоны сельскохозяйственных угодий (СХЗ 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны жилой застройки сел (Ж 7) для земельного участка с кадастровым номером 25:18:370101:1941 невозможно.

4. Отклонить предложение Горшановой Ларисы Петровны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части изменения границы территориальной зоны естественного ландшафта (ЕЛ 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны жилой застройки сел (Ж 7) для земельного участка с кадастровым номером 25:18:050101:917, с площадью 4000 кв. м, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, с. Баневурово.

Согласно Генеральному плану земельный участок расположен в границах в двух функциональных зон: зоне озелененных территорий общего пользования и частично в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Из системного толкования положений пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового

режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Статьей 1 Градостроительного кодекса установлено, что территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), на которые согласно статье 36 Градостроительного кодекса действие градостроительного регламента не распространяется.

Кроме того, согласно пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса земельные участки общего пользования не подлежат приватизации.

В связи с вышеизложенным, изменение границы территориальной зоны естественного ландшафта (ЕЛ 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны жилой застройки сел (Ж 7) для земельного участка с кадастровым номером 25:18:050101:917 невозможно.

5. Отклонить предложение Фомина Дмитрия Юрьевича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части изменения границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4) для земельного участка с кадастровым номером 25:34:017101:607, с площадью 982 кв. м, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Крестьянская, д. 144.

Согласно Генеральному плану земельный участок расположен в границах функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Согласно разработанной для территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 25:34:017101:607, документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации Уссурийского городского округа от 28 января 2022 года № 160 «Об утверждении документации по планировке (проект межевания) территории в городе Уссурийске в границах улицы Пушкина, улицы Первомайская, улицы Крестьянская, переулка Плантационный», указанный земельный участок предусмотрен для перераспределения с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденных постановлением администрации Уссурийского городского округа от 09 сентября 2021 года № 2045-НПА, вид разрешенного использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство, отсутствует как в основных, так и в условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования испрашиваемой к установлению территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4).

В связи с вышеизложенным, изменение границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4) для земельного участка с кадастровым номером 25:34:017101:607 невозможно.

б. Отклонить предложение Ищенко Тамары Ивановны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части изменения границы территориальной зоны естественного ландшафта (ЕЛ 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1) для территории по координатам поворотных точек, включающей земельный участок с кадастровым номером 25:34:016202:2085, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – жилой дом. Участок находится примерно в 39 м по направлению на восток от ориентира. Адрес ориентира: г. Уссурийск, ул. Пригородная, 13.

Согласно Генеральному плану заявленная по координатам поворотных точек территория, включающая земельный участок с кадастровым номером 25:34:016202:2085, расположена в границах двух функциональных зон: зоне застройки индивидуальными жилыми домами и зоне озелененных территорий специального назначения.

Согласно части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Из системного толкования положений пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

В связи с вышеизложенным, изменение границы территориальной зоны естественного ландшафта (ЕЛ 1) в результате уменьшения и введения территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1) для территории по координатам поворотных точек, включающей земельный участок с кадастровым номером 25:34:016202:2085, невозможно.

7. Отклонить предложение Комиссарова Александра Павловича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части установления видов разрешенного использования для территориальной зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХЗ 3):

производство и переработка сельхозпродукции с правом строительства жилого дома;

объекты инженерно-технического обслуживания;

объекты сельскохозяйственного назначения;

стоянки автомобильного транспорта;

объекты торгового назначения;

рыбоводство;

объекты животноводства, птицеводства и звероводства.

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее – Классификатор), в Классификаторе отсутствуют испрашиваемые виды разрешенного использования, а именно:

производство и переработка сельхозпродукции с правом строительства жилого дома;

объекты инженерно-технического обслуживания;

объекты сельскохозяйственного назначения;

стоянки автомобильного транспорта;

объекты торгового назначения;

объекты животноводства, птицеводства и звероводства.

Согласно градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденных постановлением администрации Уссурийского городского округа от 09 сентября 2021 года № 2045-НПА, вид разрешенного использования «Рыбоводство» уже предусмотрен для территориальной зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХЗ 3).

В связи с вышеизложенным, внесение изменений в Правила землепользования и застройки Уссурийского городского округа в части установления испрашиваемых видов разрешенного использования для территориальной зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХЗ 3) невозможно.

8. Управлению информатизации и организации предоставления муниципальных услуг администрации Уссурийского городского округа (Панченко) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Уссурийского городского округа

9. Отделу пресс-службы администрации Уссурийского городского округа (Тесленко) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

Глава Уссурийского
городского округа

Е.Е. Корж