**Протокол №2**

**заседания Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования "Спасское сельское поселение"от 26.05.2014 г.**

**Состав Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования "Спасское сельское поселение":**

Терехова Наталья Юрьевна- председатель Совета Спасского сельского поселения,председатель Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования "Спасское сельское поселение".

Лущеко Елена Александровна - управляющий делами Администрации Спасского сельского поселения, секретарь Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования "Спасское сельское поселение".

Пак Леонид Гым-Бокович - председатель комитета по архитектуре и градостроительству Управления делами Администрации Томского района.

Терещенко Александр Анатольевич - депутат Законодательной Думы Томской области.

Комякова Елена Владимировна - главный специалист Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Администрации Томской области.

Николаева Галина Васильевна - специалист 1 категории Спасского сельского поселения.

Глухова Елена Владиславовна - ведущий специалист Спасского сельского поселения.

**Повестка заседания:**

Рассмотрение заявлений физических лиц Габайдулина А.М. (Приложение №1), Кузиевой И.А. (Приложение №2), Сайфова Д.Д. (Приложение №3) с предложениями о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования "Спасское сельское поселение" и изменении вида разрешенного использования земельного участка.

1. Терехова Н.Ю.: вопрос по изменению вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Томский район, окр. д. Казанка, мкр. "Набережный", уч. №3, рассматривается на основании обращения физического лица Габайдулина А.М., в связи с планируемым изменением использования земельного участка - для ведения личного подсобного хозяйства.

В отношении земельного участка площадью 1500 кв.м проведены работы по межеванию, участок поставлен на государственный кадастровый учет (кадастровый номер 70:14:0300095:0765) с видом разрешенного использования – для огородничества, категория земель - земли сельскохозяйственного использования (копия кадастрового паспорта приложена).

Земельный участок принадлежит заявителю на праве собственности (копия свидетельства о государственной регистрации права от 03.10.2013 г. серия 70-АБ № 483387 приложена).

Согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования "Спасское сельское поселение", вышеуказанный земельный участок расположен за границами д. Казанка, на территории, на которую регламенты не устанавливаются. Соответственно, вопрос об изменении вида разрешенного использования земельного участка находится в компетенции Главы муниципального образования "Спасское сельское поселение".

Земельный участок заявителя входит в зону затопления паводком 1% обеспеченности.

Комякова Е.В. отметила, что использование земельного участка должно проводиться в соответствии с требованиями ст. 68 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Спасское сельское поселение".

Терехова Н.Ю. обратила внимание на то, что земельный участок может входить в зону с особыми условиями использования территории (водоохранная зона).

Комякова Е.В. пояснила, что проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов в границах водоохранных зон допускается при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Пак Л.Г. предложил рекомендовать Главе муниципального образования "Спасское сельское поселение" провести процедуру изменения вида разрешенного использования на иной, допустимый для данной категории земель.

Таким образом, в ходе обсуждения члены комиссии приняли решение рекомендовать Главе муниципального образования "Спасское сельское поселение" провести процедуру изменения вида разрешенного использования.

2. Терехова Н.Ю.: вопрос по внесению дополнений в генеральный план муниципального образования "Спасское сельское поселение": включение земельного участка, расположенного по адресу: Томский район, с. Вершинино, мкр. "Поле 21 Га", уч. №69, в границы с. Вершинино, рассматривается на основании обращения физического лица Кузиевой И.А., в связи с тем, что на данном земельном участке расположен жилой дом.

В отношении земельного участка площадью 1500 кв.м проведены работы по межеванию, участок поставлен на государственный кадастровый учет (кадастровый номер 70:14:0308002:192) с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель - земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит заявителю на праве собственности (копия свидетельства о государственной регистрации права от 27.10.2011 г. серия 70-АВ № 200913 приложена).

Также приложена копия свидетельства о государственной регистрации права от 30.07.2012 г. серия 70-АВ № 304940 на жилой дом.

В 90-ые годы был определен участок "Поле 21 Га" (категория земель - сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства).

На сегодняшний день владельцы земельных участков ведут активное строительство. При этом согласно правоподтверждающих документов изменена категория земель на "земли населенных пунктов". Соответственно, владельцы земельных участков имеют право требовать от администрации Спасского поселения решение вопросов местного значения поселений (содержание дорог общего пользования, уличное освещение и т.д.).

Комякова Е.В. отметила, что согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования "Спасское сельское поселение", земельный участок №70:14:0308002:192 входит в зону затопления паводком 1% обеспеченности. Поэтому включение земельных участков этой зоны в границы с. Вершинино и строительство жилых объектов достаточно рискованно как для самих жителей, так и для местной администрации.

Пак Л.Г. пояснил, что значительная часть владельцев земельных участков уже изменила категорию земель на "земли населенных пунктов". Обратный перевод в земли сельскохозяйственного назначения допустим только через суд.

Учитывая, что собственники земельных участков ведут их освоение, строят жилые объекты, предлагаю рекомендовать выполнить уточнение границ с. Вершинино, Томского района, с учетом земельных участков, расположенных на территории мкр. "Поле 21 Га". Для этого администрации Спасского сельского поселения необходимо обратиться к исходным документам по этой территории микрорайона, уточнить границы, выделить участки, выданные для ведения личного подсобного хозяйства, для сельскохозяйственного использования и т.д. Все эти территориальные зоны отразить на карте градостроительного зонирования муниципального образования "Спасское сельское поселение" в границах с. Вершинино.

Данная процедура характеризуется как уточнение границ населенного пункта и не требует рассмотрения на публичных слушаниях.

Таким образом, в ходе обсуждения члены комиссии приняли решение рекомендовать Главе муниципального образования "Спасское сельское поселение" провести процедуру уточнения границ с. Вершинино, в ходе которой, включить территорию мкр. "Поле 21 Га" в границы с. Вершинино.

3. Терехова Н.Ю.: вопрос по внесению дополнений в генеральный план муниципального образования "Спасское сельское поселение": включение земельного участка, расположенного по адресу: Томский район, с. Вершинино, мкр. "Поле 21 Га", уч. №39, в границы с. Вершинино, рассматривается на основании обращения физического лица Сайфова Д.Д.

В отношении земельного участка площадью 1543 кв.м проведены работы по межеванию, участок поставлен на государственный кадастровый учет (кадастровый номер 70:14:0308002:113) с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель - земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит заявителю на праве собственности (копия свидетельства о государственной регистрации права от 13.08.2013 г. серия 70-АВ № 451803 приложена).

Пак Л.Г. отметил, что в отношении заявителя Сайфова Д.Д. решение вопроса аналогично предыдущему обращению гражданки Кузиевой И.А.

Члены комиссии единогласно поддержали предложение Пака Л.Г. и приняли решение рекомендовать Главе муниципального образования "Спасское сельское поселение" провести процедуру уточнения границ с. Вершинино, в ходе которой, включить территорию мкр. "Поле 21 Га" в границы с. Вершинино.

4. Терехова Н.Ю.: вопрос о предоставлении градостроительного плана земельного участка (далее - ГПЗУ), расположенного в мкр. "Крутоярский".

В администрацию Спасского сельского поселения неоднократно обращаются владельцы земельных участков мкр. "Крутоярский" с заявлением о выдаче ГПЗУ.

В силу того, что земельные участки мкр. "Крутоярский" полностью входят в особо охраняемую природную территорию (далее - ООПТ) областного значения "Береговой склон р. Томи между п. Аникино, п. Синий Утес и автодорогой Томск-Коларово" сотрудники администрации отказывают в выдаче ГПЗУ.

Отмечен случай, когда судом в адрес администрации поселения назначен штраф за отказ в выдаче документов.

Предлагаю рассмотреть вопрос об инициировании внесения изменений в постановление Администрации Томской области от 16.06.2005 № 66 а «О создании особо охраняемой природной территории рекреационного назначения областного значения «Береговой склон р. Томи между п. Аникино, п. Синий Утес и автодорогой Томск - Коларово» с целью изменения границ ООПТ путем выведения мкр. Крутоярский из ООПТ.

Пак Л.Г. отметил, что действительно, подготовка ГПЗУ - это обязанность администрации поселения. Отказать в выдаче ГПЗУ администрация не имеет права, только по решению суда.

Терехова Н.Ю. обратила внимание на то, что согласно ст. 44 Градостроительного кодекса РФ подготовка ГПЗУ осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. В данном случае, земельные участки входят в зону ООПТ, следовательно, не предназначены для строительства.

Комякова Е.В. отметила, что судебные решения в отношении выдачи ГПЗУ и разрешения на строительства мкр. Крутоярский не однозначны: некоторые судья отказывают в выдаче документов, другие - дают положительный ответ.

Для внесения изменений в постановление администрации Томской области в отношении данной ООПТ рекомендую владельцам земельных участков подготовить коллективное обращение в Департамент природных ресурсов Томской области с описанием всех противоречащих моментов.

Таким образом, в ходе обсуждения члены комиссии приняли решение рекомендовать владельцам земельных участков мкр. Крутоярский подготовить коллективное обращение в Департамент природных ресурсов Томской области о внесении изменений в вышеуказанную ООПТ; сотрудникам администрации Спасского сельского поселения рекомендовать подготавливать мотивированный отказ в предоставлении ГПЗУ мкр. Крутоярский с указанием права владельца земельного участка обратиться в суд за обжалованием полученного отказа.

На основании принятых решений:

- рекомендовать Главе поселения Гражданцеву Д.В. провести процедуру изменения вида разрешенного использования земельного участка гражданина Габайдулина А.М. на иной, допустимый для данной категории земель.

- рекомендовать Главе поселения Гражданцеву Д.В. провести процедуру уточнения границ с. Вершинино, в ходе которой, включить территорию мкр. "Поле 21 Га" в границы с. Вершинино.

- рекомендовать владельцам земельных участков мкр. Крутоярский подготовить коллективное обращение в Департамент природных ресурсов Томской области о внесении изменений в ООПТ "Береговой склон р. Томи между п. Аникино, п. Синий Утес и автодорогой Томск-Коларово".

- рекомендовать сотрудникам администрации Спасского сельского поселения в случае поступления заявлений о подготовке ГПЗУ мкр. Крутоярский подготавливать мотивированный отказ в предоставлении ГПЗУ с указанием права владельца земельного участка обратиться в суд за обжалованием полученного отказа.

Председатель Комиссии по градостроительному

зонированию территории

муниципального образования "Спасское сельское поселение" Терехова Н.Ю.

Секретарь Комиссии по градостроительному

зонированию территории

муниципального образования "Спасское сельское поселение" Лущеко Е.А.