

«Утверждаю»

Заместитель председателя комиссии  
по правилам землепользования и  
застройки поселений Чистопольского  
муниципального района  
Республики Татарстан

А.Г. Заиконников



№ 10

01.08.2017 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Чистополь» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

Публичные слушания, назначенные постановлением руководителя городского Исполнительного комитета Чистопольского муниципального района № 74 от 24.07.2017 г «О назначении публичных слушаний, прошли 27 июля 2017 года в 11.00 ч. в большом зале Исполнительного комитета Чистопольского муниципального района по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Бебеля, д. 129.

**Предмет слушаний:** Проекты внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Чистополь» Республики Татарстан:

- по обращению гр. Миннебаева Рената Наилевича, гр. Чебурахтиной Надежды Николаевны, гр. Басыровой Иркины Исмагиловны.

**Решили:**

- Отклонить обращение гр. Миннебаева Рената Наилевича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Чистополь» Чистопольского муниципального района в части изменения границы территориальной зоны застройки Ж-4 «Зона садоводства и дачных участков» и отнесения территории в границах садоводческое товарищество №5, участок 82, г.Чистополь, в том числе земельного участка с кадастровым номером 16:54:000000:561, площадью 490 кв.м., к зоне застройки Ж-1«Зона застройки индивидуальными жилыми домами» с разрешенным использованием «Индивидуальное жилищное строительство», т.к. в настоящее время разрабатывается Проект планировки центральной части города, на основании которого будут внесены изменения в Генеральный план города и соответственно и в Правила землепользования и застройки.

- Отклонить обращение гр Чебурахтиной Надежды Николаевны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Чистополь» Чистопольского муниципального района в части изменения границы территориальной зоны застройки Ж-4 «Зона садоводства и дачных участков» и отнесения территории в границах садоводческое товарищество №5, участок 419, г.Чистополь, в том числе земельного участка с кадастровым номером 16:54:120201:460, площадью 517 кв.м., к зоне застройки Ж-1«Зона застройки индивидуальными жилыми домами» с разрешенным использованием «Индивидуальное жилищное строительство», т.к. в настоящее время разрабатывается Проект планировки центральной части города, на основании которого будут внесены изменения в Генеральный план города и соответственно и в Правила землепользования и застройки.

- Отклонить обращение гр. Басыровой И.И. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Чистополь» Чистопольского муниципального района в части изменения границы территориальной зоны застройки производственно-коммунальных объектов III классов опасности (ПК-2) и отнесения территории в границах ул.Бутлерова, д. 141, г.Чистополь, в том числе земельного



участка с кадастровым номером 16:54:040301:0007, к зоне застройки «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1).

В соответствии со ст.85 Земельного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка, в том числе земельного участка с кадастровым номером 16:54:040301:0007, только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Генеральным планом, утвержденным решением Совета Чистопольского муниципального района Республики Татарстан №28/4 от 23.12.2008г., в квартале, на котором расположен земельный участок с кадастровым номером 16:54:040301:0007, видами разрешенного использования являются: жилье, соцкультбыт, рекреация.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Установлено, что в пределах одного земельного участка с кадастровым номером 16:54:040301:0007 находятся несколько объектов различного назначения, в частности, два жилых здания, цех переработки, здание конторы, здание котельной, компрессорно-холодильная, материальный склад, склад соляной и т.д.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Чистополь» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Основными видами разрешенного использования в пределах указанной зоны являются: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, блокированные односемейные дома с участками.

В соответствии с решением Чистопольского городского совета №8/4 от 25.08.2016г. «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Чистополь» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан» установлены предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в частности максимальная площадь земельного участка с отдельно стоящим домом не может быть больше 1500 кв.м.

Основополагающие принципы гражданского и земельного законодательства предполагают единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, что означает взаимное следование объектов недвижимости судьбе друг друга.

Расположение объектов разного назначения на одном неразмежеванном земельном участке с кадастровым номером 16:54:040301:0007, общей площадью больше 1500 кв.м., влечет за собой невозможность принадлежности указанного участка только к одной зоне.

Дополнительно учесть, что данный земельный участок расположен в границах территории объектов культурного наследия регионального (республиканского) значения Достопримечательного места «Исторический центр Чистополя», утвержденного постановлением Кабинета Министров РТ № 869 от 12.11.2013г. Проект охранных зон объектов культурного наследия утвержден. В настоящее время разрабатывается Проект планировки центральной части муниципального образования «город Чистополь» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан, на основании которого будут внесены изменения в Генеральный план города и соответственно и в Правила землепользования и застройки муниципального образования.

Опубликовать настоящее заключение на официальном портале правовой информации РТ ([pravo.tatarstan.ru](http://pravo.tatarstan.ru)) и разместить на официальном сайте Исполнительного комитета Чистопольского муниципального района Республики Татарстан (<http://chistopol.tatarstan.ru>).

Секретарь комиссии: \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Комаров А.С.