

ИНФОРМАЦИОННАЯ СПРАВКА

По запросу прокуратуры Калужской области от 02.10.2019 № 7-400-2018 с выездом на место проведена внеплановая проверка соблюдения органами местного самоуправления муниципального района «Дзержинский район», городского поселения «Поселок Товарково» законодательства о градостроительной деятельности по фактам, изложенным в обращениях Перминовой Е.Д. и Ананкиной Л.Н. по вопросу нарушения требований градостроительного законодательства.

Частью 1 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ установлено, что комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

В ходе проверки комиссией изучен проект планировки территории, представленный органом местного самоуправления городского поселения «Поселок Товарково» Дзержинского района в ходе рассмотрения Дзержинским районным судом Калужской области гражданского дела № 2-1-16/2019 по искам прокурора Дзержинского района.

На основании распоряжения администрации муниципального района «Дзержинский район» от 18.04.2014 № 853 разработан проект планировки земельных участков, предоставленных в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории городского поселения «Поселок Товарково».

По результатам публичных слушаний, проведенных 12 октября 2015, решением Поселкового Собрания городского поселения «Поселок Товарково» от 26.10.2015 № 69 утверждено заключение о результатах публичных слушаний по обсуждению проекта планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства в кадастровом квартале 40:04:050107 поселения.

Земельный участок с кадастровым номером 40:04:050107:307 общей площадью 95 285 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, пос. Товарково, предназначен для жилищного строительства.

Земельные участки с кадастровыми номерами 40:04:050107:426, 40:04:050107:427, 40:04:050107:428, 40:04:050107:429, 40:04:050107:430, 40:04:050107:431, 40:04:050107:432, 40:04:050107:433, 40:04:050107:434, 40:04:050107:435, 40:04:050107:436, 40:04:050107:437, 40:04:050107:438, расположенные по адресу: Калужская область, Дзержинский район, пос. Товарково, предназначены для жилищного строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения «Поселок Товарково» Дзержинского района Калужской области, утвержденных решением Поселкового Собрания городского поселения «Поселок Товарково» от 31.01.2017 № 5, указанные земельные участки расположены в территориальной зоне «Ж-2» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Администрацией муниципального района «Дзержинский район» выданы разрешения на строительство и введены в эксплуатацию два 5-этажных 60-квартирных жилых дома на земельном участке с кадастровым номером 40:04:050107:307.

В соответствии с проектной документацией ООО «ССТ», 2017 г- шифр объекта: 11-14 администрацией муниципального района «Дзержинский район»

выдано разрешение на строительство от 18.07.2018 № 40-103-189-2018 трехэтажного 32-квартирного жилого дома с офисным помещением на первом этаже на земельном участке с кадастровым номером 40:04:050107:307, подготовлен градостроительный план (ГПЗУ) от 10.07.2018 № RU40516103-222 на данный земельный участок.

Администрацией муниципального района «Дзержинский район» выдано разрешение на строительство от 13.06.2018 № 40-103-150-2018 одноэтажного двухквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 40:04:050107:431 в соответствии с проектной документацией ООО «ССТ» - Л10-18-ПЗ, ПЗУ, АР, 2018 г, подготовлен ГПЗУ от 12.09.2017 № RU40516103-240 на земельный участок с кадастровым номером 40:04:050107:431.

В ходе проверки комиссией установлено, что на территории земельного участка с кадастровым номером 40:04:050107:307 размещены два 5-этажных 60-квартирных жилых дома, ведется строительство 3-х этажного 3-х подъездного 32-х квартирного жилого дома с офисным помещением на первом этаже, на земельном участке с кадастровым номером 40:04:050107:431 ведется строительство 1-этажного 2-х квартирного жилого дома, на соседних земельных участках возведены фундаменты.

Проектом планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, утвержденным решением Поселкового Собрания городского поселения «Поселок Товарково» от 26.10.2015 № 69, образование земельных участков с кадастровыми номерами 40:04:050107:426, 40:04:050107:427, 40:04:050107:428, 40:04:050107:429, 40:04:050107:430, 40:04:050107:431, 40:04:050107:432, 40:04:050107:433, 40:04:050107:434, 40:04:050107:435, 40:04:050107:436, 40:04:050107:437, 40:04:050107:438, расположенных по адресу: Калужская область, Дзержинский район, пос. Товарково *не предусмотрено*.

Таким образом, фактическое межевание и застройка территории в кадастровом квартале 40:04:050107 не соответствуют проекту планировки территории, утвержденному решением Поселкового Собрания городского поселения «Поселок Товарково» от 26.10.2015 № 69.

Кроме того, согласно Правилами землепользования и застройки городского поселения «Поселок Товарково» Дзержинского района Калужской области, утвержденных решением Поселкового Собрания городского поселения «Поселок Товарково» от 31.01.2017 № 5, земельные участки с кадастровыми номерами 40:04:050107:426, 40:04:050107:427, 40:04:050107:428, 40:04:050107:429, 40:04:050107:430, 40:04:050107:431, 40:04:050107:432, 40:04:050107:433, 40:04:050107:434, 40:04:050107:435, 40:04:050107:436, 40:04:050107:437, 40:04:050107:438, расположенные по адресу: Калужская область, Дзержинский район, пос. Товарково, расположены в территориальной зоне «Ж-2» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

В соответствии с частью 6.1 данной статьи обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах

территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Сведения по границам территориальной зоны «Ж-2» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами поселка Товарково МО ГП "Поселок Товарково" Дзержинского района Калужской области внесены в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с требованиями данной статьи.

Однако по сведениям публичной кадастровой карты земельные участки с кадастровыми номерами 40:04:050107:426, 40:04:050107:427, 40:04:050107:428, 40:04:050107:429, 40:04:050107:430, 40:04:050107:431, 40:04:050107:432, 40:04:050107:433, 40:04:050107:434, 40:04:050107:435, 40:04:050107:436, 40:04:050107:437, 40:04:050107:438, расположенные по адресу: Калужская область, Дзержинский район, пос. Товарково, не включены в границы территориальной зоны «Ж-2».

Таким образом, границы территориальной зоны «Ж-2» в кадастровом квартале 40:04:050107 поселка Товарково не соответствуют карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Товарково» Дзержинского района в действующей редакции.

Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.02.2019 № 44) установлены вид разрешенного использования земельных участков, в том числе вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код классификатора 2.5), предусматривающий размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома.

Статьей 47 ПЗЗ определены виды территориальных зон на территории городского поселения «Поселок Товарково» Дзержинского района, в том числе зона «Ж-2» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

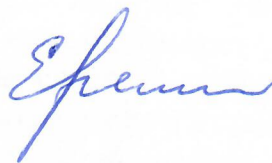
Статьей 48 ПЗЗ установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для каждой территориальной зоны поселения.

Статьей 49 ПЗЗ установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для каждой территориальной зоны, в том числе для территориальной зоны «Ж-2» допускается размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры).

Однако в статье 48 ПЗЗ для территориальной зоны «Ж-2» вид разрешенного использования земельных участков «Среднеэтажная жилая застройка» (код классификатора 2.5) отсутствует, что не соответствует статьям 47, 49 ПЗЗ.

Таким образом, в Правила землепользования и застройки городского поселения «Поселок Товарково» следует внести изменения и привести в соответствие статьи 47, 48, 49 ПЗЗ.

Главный специалист
контроль-экспертного отдела



Э.И. Еремина