



**Общество с ограниченной ответственностью
«Кемеровский Областной Кадастровый Центр»
г. Кемерово**

Кемерово, пр. Шахтёров 50 тел. (3842) 44-24-01, 44-24-00 факс. (3842) 44-24-07

www.kemkad.ru e-mail: kokc@kemkad.ru

Запись в реестре членов саморегулируемой организации
«Ассоциация проектировщиков Кузбасса»
от 14.11.2017 г № 149

ЗАКАЗЧИК:

Муниципальное казенное
учреждение «Комитет по управлению
муниципальным имуществом»
Осинниковского городского округа

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ:

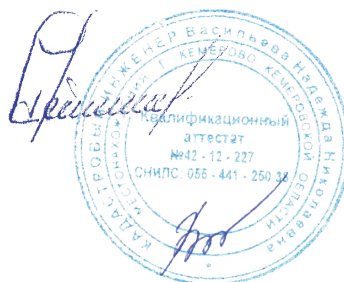
№6/2023 ОТ 04.07.2023

**Проект внесение изменений в генеральный план
муниципального образования - Осинниковского городского округа Кемеровской
области-Кузбасса**

Материалы по обоснованию генерального плана

ШИФР: 6/2023-ГП37

Генеральный директор



А.В. Артёмов

Кадастровый инженер

Н.Н. Васильева

Кемерово – 2023

Раздел 1. Порядок внесения изменений в генеральный план.

1. Внесение изменений в утверждённый Генеральный план осуществляется по предложениям органов местного самоуправления, заинтересованных физических и юридических лиц.

2. Предложения о внесении изменений в Генеральный план, а также обоснование данных предложений, направляются главе администрации Осинниковского городского округа.

3. Уполномоченный орган даёт заключение о целесообразности подготовки проекта изменений в Генеральный план и направляет его главе администрации Осинниковского городского округа для принятия решения о подготовке проекта изменений в Генеральный план, либо мотивированного отказа субъекту, внёсшему данные предложения.

4. Решение о внесении в Генеральный план изменений принимается главой Осинниковского городского округа.

5. Подготовка проекта изменений в Генеральный план, его рассмотрение и согласование осуществляется в том же порядке, что и подготовка, рассмотрение и согласование проекта генерального плана, в соответствии со статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. При внесении изменений в Генеральный план публичные слушания с участием жителей городского округа проводятся в обязательном порядке.

7. Протоколы публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план, заключения о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту.

8. Проект внесения изменений в Генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не менее чем за три месяца до его утверждения и может размещаться на официальном сайте поселения.

9. Опубликованию подлежат внесения изменений в положение о территориальном планировании сельского поселения, а также карты (схемы) на которых отображена необходимая информация, предусмотренная частями 5 и 6 Статьи 23 Градостроительного кодекса РФ.

10. Срок утверждения проекта внесения изменений в Генеральный план составляет три месяца. В случае поступления заключений о несогласии с проектом, Главой Администрации принимается решение о создании согласительной комиссии.

11. Проект внесения изменений в Генеральный план утверждается представительным органом местного самоуправления поселения.

12. Проект внесения изменений в Генеральный план в течение трех дней со дня его утверждения направляется Главе муниципального района, в границах которого находится поселение.

13. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения проекта изменений в Генеральный план, вправе оспорить проект внесения изменений в Генеральный план в судебном порядке.

Раздел 2. Обоснование изменения границ населенных пунктов г. Осинники и п. Тайжина, входящих в состав муниципального образования - «Осинниковский городской округ»

1. Границы муниципального образования «Осинниковский городской округ», установленные в действующем генеральном плане, в настоящий момент информация

содержится в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) с реестровым номером 42:00-3.209.

2. Границы населенных пунктов г. Осинники и п. Тайжина установлены без координатной привязки к территории этих населенных пунктов, имеют пересечения и несоответствия с земельными участками учтенными в ЕГРН.

3. Настоящим проектом предлагается:

Устранение реестровых ошибок в порядке, предусмотренном ст.61 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023):

а) устранение пересечения границ населенного пункта г. Осинники с границами земельных участков с кадастровыми номерами 42:31:0000000:395, 42:00:0000000:33, 42:31:0000000:59 единое землепользование (42:31:0101011:19 обособленный земельный участок);

б) включить в границы населенного пункта г. Осинники земельные участки с кадастровыми номерами 42:31:0000000:385, 42:31:0205011:19, 42:31:0102003:78, 42:31:0102038:60, 42:31:0000000:576, 42:31:0102004:27, 42:31:0101003:43, 42:31:0000000:40;

в) исключить из границ населенного пункта п. Тайжина земельного участка с кадастровым номером 42:09:0000000:1222;

г) включить в границы населенного пункта п. Тайжина земельные участки с кадастровыми номерами 42:31:0000000:489, 42:31:0204004:146;

д) исключить из границ населенных пунктов г. Осинники и п. Тайжина, земельные участки с кадастровыми номерами 42:31:0000000:60 ЕЗП (а именно обособленные земельные участки 42:31:0102041:12, 42:31:0102042:25-), 42:31:0111028:43, 42:31:0111028:44;

е) устранение пересечения и внесение изменения в границы территориальной зоны ЖТ (реестровый номер 42:31-7.11) из-за пересечения территориальной с границей муниципального образования - Осинниковского городского округа, и устанавливающей границей населенного пункта г. Осинники;

ж) внесение изменения в границы территориальной зоны 42:31-7.12 (ИЗ), 42:31-7.14 (ОДЗ 1), 42:31-7.16 (ИТ), 42:31-7.17 (ОДЗ 3), 42:31-7.4 (ОДЗ 2), 42:31-7.6 (СН2), 42:31-7.7 (СН 1), 42:31-7.9 (ОДЗ 5), так как территориальные зоны расположены в населенных пунктах г. Осинники и п. Тайжина (Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", глава 4, статья 34, часть 2, пунктом 4).

Установить в составе Осинниковского городского округа границы населенных пунктов г. Осинники и п. Тайжина с координатной привязкой к территории в системе координат МСК-42, в соответствии со сведениями ГКН, материалов землеустройства и топографической основы Росреестра.

Все перечисленные проектные решения данного раздела отображены в графической части на всех его картах. Кроме того, отдельно сформирована карта функциональных зон (вновь установленных настоящим проектом), на которой показаны границы городского округа и населенных пунктов с действующей редакцией генерального плана.

Раздел 3. Разработка функционального зонирования.

Функциональное зонирование действующего генерального плана следует изменить в связи с внесением изменений в Генеральный план границы функциональных зон установлены с некорректной координатной привязкой (разбить по границам населенных пунктов г. Осинники и п.Тайжина);

- конфигурация границ функциональных зон выполнена без учета сведений ЕГРН о границах земельных участках, расположенных в этих зонах, а также примыкающих к ним;
- оформление функциональных зон противоречит Приказ Министерства экономического развития РФ от 28 февраля 2023 г. N 123 "О внесении изменений в Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федеральной значимости, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 9 января 2018 г. N 10";
- отсутствует ГИС-проект функционального зонирования (векторные слои и их описание, атрибутивная информация по каждому объекту слоя).

Проектом предлагается разработка нового функционального зонирования, которое:

- выполнено в системе координат МСК-42 и полностью учитывает сведения ЕГРН о местоположении земельных участков на момент разработки;
- оформлено с учетом Приказ Министерства экономического развития РФ от 28 февраля 2023 г. N 123 "О внесении изменений в Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федеральной значимости, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 9 января 2018 г. N 10";
- учитывает предыдущие градостроительные решения генерального плана и в то же время соответствует актуальной градостроительной ситуации на территории городского округа, с учетом установленных границ населенных пунктов г. Осинники и п.Тайжина;
- разработано в формате ГИС-проекта, в виде векторных слоев и атрибутивного описания каждого объекта в слое, согласно требованиям федерального законодательства.

Все перечисленные проектные решения данного раздела отображены в графической части проекта на карте функционального зонирования территории муниципального образования – «Осинниковского городского округа, в границах населенных пунктов г. Осинники и п. Тайжина.

Раздел 4. Установление градостроительных ограничений

1. Границы ранее установленных зон градостроительных ограничений установлены с искаженной координатной привязкой к территории городского округа и не учитывают многие объекты капитального строительства, оказывающие негативное влияние на окружающую среду и жизнедеятельность населения;

2. В действующем генеральном плане предлагается разбить установленные зоны градостроительных ограничений по границам населенных пунктов г. Осинники и п. Тайжина, из-за пересечений.

Проектом предлагается:

- разбить по границам населенных пунктов г. Осинники и п.Тайжина - координатная привязка в системе МСК-42 всех ранее и вновь установленных градостроительных ограничений.

Все перечисленные проектные решения данного раздела отображены в графической части проекта на карте градостроительных ограничений.

Раздел 5. Положение о территориальном планировании

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

На территории МО «Осинниковского городского округа» расположено 2 населенных пункта: г. Осинники и п. Тайжина.

Утвердить откорректированные функциональных зон на территории населенных пунктов с учетом сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении границ земельных участков в системе координат МСК-42, спутниковой съемки территории и актуальных сведений о местоположении объектов капитального строительства, природных, производственных и иных объектов: установлены следующие виды функциональных зон:

- Подзона застройки многоэтажными (высотными) жилыми домами высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на 20 и более квартир;
- Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами высотой от пяти до восьми надземных этажей включительно;
- Подзона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой не выше четырех надземных этажей;
- Подзона застройки жилыми дачными и садовыми домами высотой не выше трех надземных этажей;
- Подзона застройки домами индивидуальной жилой застройки высотой не выше трех надземных этажей;
- Подзона административного, делового, общественного и социально-бытового назначения
- Подзона для размещения объектов здравоохранения;
- Подзона для размещения объектов учебно-образовательного, спортивного и научно-исследовательского назначения;
- Подзона для размещения объектов торгового, иного коммерческого назначения и объектов общественного питания;
- Подзона для размещения объектов культурного и ритуального назначения;
- Подзона рекреационного назначения - древесно-кустарниковой растительности и насаждений общего пользования;
- Подзона рекреационного назначения - объектов отдыха, досуга и развлечений;
- Подзона рекреационного назначения – акватории;
- Подзона специального назначения для размещения кладбищ;
- Подзона специального назначения для размещения скотомогильников, отстойников, полей фильтрации и ассенизации;
- Подзона специального назначения для размещения полигонов твердых бытовых отходов;
- Подзона производственно-коммунальных объектов III класса вредности;
- Подзона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности;
- Подзона производственно-коммунальных объектов V класса вредности;
- Подзона объектов добывающей промышленности;
- Зона для размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- Подзона для размещения объектов железнодорожного транспорта;
- Подзона транспортной инфраструктуры (за исключением индивидуального транспорта);

- Подзона для размещения объектов индивидуального транспорта;
- Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (территория общего пользования);
- Подзона для размещения объектов сельскохозяйственного использования;
- Зона отсутствия хозяйственной деятельности;

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Утвердить границы следующих зон градостроительных ограничений, с учетом проектных предложений ранее утвержденного генерального плана, сведений государственного кадастра недвижимости, актуализированных сведений о мощности производственных, специальных и иных объектов населенных пунктов г. Осинники, п. Тайжина:

- Ограничения использования объектов недвижимости на территориях зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- Ограничения использования объектов недвижимости на территориях береговой линии и водоохранных зон;
- Ограничения использования объектов недвижимости на территории прибрежно-защитной полосы;
- Ограничения использования объектов недвижимости на территориях санитарно-защитных зон;
- Ограничения использования объектов недвижимости на территориях, подверженных риску возникновения ЧС природного характера (зона затопления 1% обеспеченности паводковыми водами);
- Ограничения использования объектов недвижимости на территориях охранных зон объектов и сетей инженерной инфраструктуры ;
- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне горного отвода и подработанных территорий ;
- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне залегания полезных ископаемых .

Установление границы санитарно-защитных зон согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

1.3.3. Установление границы санитарно-защитных зон отдельных объектов согласно разработанными проектам санитарно-защитных зон:

- граница СЗЗ по фактору химического воздействия;
- граница СЗЗ по фактору физического воздействия;
- граница ориентировочной СЗЗ;
- граница расчетной СЗЗ.

Сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения, городского округа – отсутствует.

Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, городского округа на основе анализа использования территорий поселения, городского округа, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования – отсутствует.

Оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа на комплексное развитие этих территорий – отсутствует.

Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования – отсутствует.

Утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования – отсутствует.

Перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории Осинниковского городского округа, в том числе г. Осинники и п. Тайжина, запрашиваемая территория располагается в сейсмической зоне с возможным землетрясением 7 баллов.

На территории г. Осинники п. Тайжина расположены следующие потенциально опасные объекты:

- ООО «Шахта «Осинниковская» г. Осинники, ул. Шахтовая, д. 3;
- МУП «Водоканал» Очистные сооружения г. Осинники, ул. Максима Горького, д. 120 (хлор 2,64 т);
- МУП «Водоканал» Водозабор №2 г. Осинники, ул. Водонасосная, д. 3 (хлор 2,64 т);

Транспортные коммуникации, аварии на которых могут привести к образованию ЧС являются:

- железная дорога – возможна перевозка АХОВ, ЛВЖ, СУГ (аммиак – до 51,8 т, хлор – до 71,87 т, бензин (дизельное топливо) – 71,25 т, пропан – 70,3 т);
- автомобильная дорога – возможна перевозка АХОВ, ЛВЖ, СУГ (аммиак – до 4,59 т, хлор – до 1,25 т, бензин (дизельное топливо) – 6,7 т).

Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с

указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования – отсутствуют, все земельные участки расположенные в населенных пунктах г. Осинники и п. Тайжина имеют категорию земель: земли населенных пунктов.

Списки объектов культурного наследия с разбивкой их на категории охраны с указанием реквизитов нормативных правовых актов об их постановке на государственную охрану. В границах испрашиваемой территории расположен объект культурного наследия местного значения Мемориал памяти погибших горняков шахты «Тайжина», (расположен по адресу: Кемеровская область, г. Осинники, п. Тайжина, регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 421410098390004, реестровый номер в ЕГРН 42:31-8.1)