



Нижне-Санчелеевский Вестник

АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 14 от 08 февраля 2024 года

ОБ ОТКЛОНЕНИИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 118 424 КВ.М., С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 63:32:1301004:75, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН, СЕЛО НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО, МАССИВ «ЗАПАДНЫЙ», УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 05.06.2017 №4791 И РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ 63:32:0000000:9572, 63:32:0000000:9569 И ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ ЖИЛОГО КВАРТАЛА ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. СОВЕТСКАЯ Д. 96А С. НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 63:32:1301004:41 (УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 122-А С. НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО) ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ЗЕМЛЯХ НЕРАЗГРАНИЧЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ» В ГРАНИЦАХ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И НАПРАВЛЕНИИ ЕЕ НА ДОРАБОТКУ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Администрации сельского поселения Нижнее Санчелеево от № «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области, и принятия решения об утверждении документации по планировке территории, порядка внесения изменений в такую документацию, порядка отмены такой документации или ее отдельных частей, порядка признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации», постановлением Администрации сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский от 20.11.2023 № 76 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории» на территории сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области, Администрация сельского поселения Нижнее Санчелеево ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Отклонить документацию по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельного участка общей площадью 118 424 кв.м., с кадастровым номером 63:32:1301004:75, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, село Нижнее Санчелеево, массив «Западный», утвержденную постановлением администрации муниципального района Ставропольский Самарской области от 05.06.2017 №4791 и разработку документации по планировке территории, ограниченной земельными участками 63:32:0000000:9572, 63:32:0000000:9569 и застроенной территорией жилого квартала от земельного участка по ул. Советская д. 96а с. Нижнее Санчелеево до земельного участка с кадастровым номером 63:32:1301004:41 (ул. Советская, д. 122-а с. Нижнее Санчелеево) для размещения объекта местного значения на землях неразграниченной государственной собственности» в границах сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области по основаниям, изложенным в приложении 1 к данному постановлению и направить ее на доработку.
2. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение трех дней со дня принятия настоящего постановления и разместить на официальном сайте Администрации сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области в сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
5. Настоящее постановление может быть обжаловано в судебном порядке путем направления жалобы в Администрацию сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области, а также в судебном порядке.

Глава поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области Н.В.Арефьева

Приложение №1 к постановлению администрации сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области от 08.02.2024 № 8

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРОЕКТУ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 118 424 КВ.М., С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 63:32:1301004:75, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН, СЕЛО НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО, МАССИВ «ЗАПАДНЫЙ», УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 05.06.2017 №4791 И РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ 63:32:0000000:9572, 63:32:0000000:9569 И ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ ЖИЛОГО КВАРТАЛА ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. СОВЕТСКАЯ Д. 96А С. НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 63:32:1301004:41 (УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 122-А С. НИЖНЕЕ САНЧЕЛЕЕВО) ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ЗЕМЛЯХ НЕРАЗГРАНИЧЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ» (ДАЛЕЕ – ДПТ).

- 1) В материалах по обоснованию проекта планировки (п.2 ч.4 ст.42 ГРК РФ), направленных для проведения процедуры проверки, а также в государственной информационной системе Самарской области «Информационная система обеспечения градостроительной деятельности» (далее – ИСОГД) отсутствуют сведения об инженерных изысканиях, предусмотренных ч.2 ст.41.2 ГРК РФ, п.1 Перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и внесения изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20». В ИСОГД содержится сведения об инженерно-геодезических изысканиях, выполненных в мае 2021 года, срок действия которых истек в мае 2023 года (п.5.1.20 СП 47.13330.2016).
- 2) Заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области (далее – Управление) (от 23.12.2020 г. № 43/5979) следует включить в состав документации по планировке территории. Одновременно обращаем внимание, что в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – ФЗ-73) в случае отсутствия в Управлении информации о территории, в отношении которых у органов охраны объектов культурного наследия имеются основания предполагать наличие на указанных территориях объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, в соответствии со ст.30 № 73-ФЗ территория проектирования относится к объектам историко-культурной экспертизы и в указанном случае требуется проведение археологических изысканий;

3) Территория проектирования полностью находится в границах ЗОУИТ 63:32-6.1140 «Границы зон застройки территорий, прилегающих к р. Санчелка, в границах с. Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области, затопляемых при половодьях и паводках 1%-й обеспеченности».

В соответствии с ч.3 ст.67.1 Водного кодекса Российской Федерации, п.10 ст.21 Градостроительных регламентов в составе Правил землепользования и застройки сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области, утвержденных решением Собрания представителей сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области от 30.12.2013 № 86 (в редакции решения от 26.01.2023 № 92) (далее – ПЗЗ), в границах зон застройки, подтопления запрещаются:

- строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
 - использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия.
- Учитывая вышеизложенное необходимо:

1. в схеме границ зон с особыми условиями использования территории отобразить сведения о ЗОУИТ 63:32-6.1140;

2. указать в составе документации по планировке территории сведения об инженерной защите территории и объектов от негативного воздействия вод;

3. получить согласование уполномоченных органов о возможности реализации предложенного проектного решения системы водоотведения (выгребные ямы) и об отсутствии необходимости проектирования централизованной системы водоотведения.

4) По содержанию:

- В чертеже красных линий (утверждаемая часть ППТ) предусмотрено условное обозначение «Инженерное обслуживание территорий», однако, на плане элементы с таким условным обозначением отсутствуют;
- На чертежах зон планируемого размещения объектов капитального строительства и чертеже межевания территории отсутствуют линии отступа в целях определения мест допустимого размещения строений и сооружений (п.в.ч.42, п.3, ч.6 ст.43 ГРК РФ), на чертежах не указаны размеры соответствующих отступов до зданий, строений и сооружений;
- На чертеже границ зон планируемого размещения линейных объектов предусмотрено условное обозначение «Канализация», однако, на плане элементы с таким условным обозначением отсутствуют;

Раздел ДПТ «Положения об очередности планируемого развития территории» не показана точка подключения трансформаторной подстанции к высоковольтной линии;

- Граница зоны планируемого размещения линейного объекта должна быть показана в отношении каждого линейного объекта;

- В чертеже границ зон планируемого размещения линейных объектов предусмотрен перенос участка ЛЭП 10кВ, однако в этапах строительства указанный пункт не предусмотрен, считаем необходимым включить указанные работы в 1 очередь реализации проекта. При этом необходимо указать информацию о согласии владельцев сетей на перенос участка ЛЭП 10кВ, а также условия финансирования указанных работ;

- В отношении проектируемой территории заключен договор о комплексном освоении территории от 23.06.2020 № 106, в связи с чем, в соответствии с п.6 ст.68 ГРК РФ кроме этапов строительства объектов должны быть указаны максимальные сроки осуществления строительства. Соответствующая информация в ДПТ отсутствует, этап строительства ШГРП и парковок в таблице (том 1) не указан.

Раздел ДПТ «Положения об очередности планируемого развития территории, содержащий этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры» необходимо привести в соответствие с договором о комплексном освоении территории. Принимая во внимание, что проектируемая территория не обеспечена дошкольным образовательным учреждением, считаем необходимым II этап строительства уточнить в части синхронизации строительства жилых объектов и объекта дошкольного образования.

- Вид разрешенного использования «3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование», предусмотренный в проекте межевания территории, не предусматривает расположения на территории образуемого земельного участка трансформаторной подстанции для электроснабжения всего жилого массива. Исходя из положений чертежа планировки территории с отображением зон планируемого размещения объектов, территория под трансформаторной подстанцией и отобранной должна быть сформирована в виде отдельного образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «3.1.1 Предоставление коммунальных услуг».

- Проектом межевания предлагается объединить земельные участки 63:32:1301004:75:3У15В и 63:32:1301004:3У2 в целях образования земельного участка с видом разрешенного использования «3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование», однако согласно Чертежа планировки территории с отображением зон планируемого размещения объектов земельный участок 63:32:1301004:3У2 расположен в зоне размещения объектов жилого назначения; присущающей участку, для ведения личного подсобного хозяйства. Таким образом, в этой части необходимо привести положения проекта планировки и проекта межевания в соответствие.

Разделом 3.2. Функциональное использование территории жилого массива «Западный» материалов по обоснованию проекта планировки территории предусмотрено внесение изменений в ПЗЗ. В этой связи необходимо уточнить раздел об очередности планируемого развития территории, содержащий этапы проектирования, строительства, реконструкции указанных пунктов;

- Отсутствуют варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах) – п.9 ч.4 ст. 42 ГРК РФ: варианты размещения зданий на земельных участках, варианты внешнего облика жилых домов, детского сада;

- Поперечные профили улиц и проездов, должны содержать в том числе сведения о местоположении проектируемых и существующих инженерных сетей. В целях обоснования возможности размещения проектируемых сетей, необходимо руководствоваться требованиями п.12 СП 42.13330.2016 (п.2 ч.3 ст.42 ГРК РФ). Расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до силового кабеля 0,4кВ не везде соответствует требованиям табл.12.6 СП 42.13330.2016.

- Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети не содержит информацию о движении личного транспорта и транспорта общего пользования (не указаны направления движения) – п4. ч.4 ст.42 ГРК РФ;

- Структура пояснительной записки не корреспондируется с пояснительной запиской документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации муниципального района Ставропольский Самарской области от 05.06.2017 № 4791. Отсутствуют ссылки на вносимые изменения.

- Схема границ зон с особыми условиями использования территории не содержит сведений об охранных зонах планируемых инженерных коммуникаций, а материалы по обоснованию проекта межевания территории не содержат сведения о ЗОУИТ 63:32-6.1140 «Границы зон застройки территорий, прилегающих к р. Санчелка, в границах с. Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области, затопляемых при половодьях и паводках 1%-й обеспеченности»;

- В проекте межевания территории отсутствуют сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости – п5 ч.4 ст.43 ГРК РФ;

- ДПТ предусмотрена туловищная улица №6 с восточной стороны массива. В указанном случае при проектировании необходимо применять нормы п.11.7 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

5) В ДПТ не представлены технические условия на организацию выездов на автодорогу общего пользования регионального и межмуниципального значения: Нижнее Санчелеево – Верхнее Санчелеево, а также технические условия на подключение к существующим инженерным коммуникациям и информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанная информация должна быть включена в состав ДПТ.