

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

03.11.2023

г. Ставрополь

№ 2439

Об утверждении документации по планировке территории (проекта межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя в целях устойчивого развития территории, установления границ территории СНТ «Теплосеть»

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя согласно приложению в целях устойчивого развития территории, установления границ территории СНТ «Теплосеть».

2. Опубликовать настоящее постановление и документацию по планировке территории (проект межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя в газете «Ставрополь официальный. Приложение к газете «Вечерний Ставрополь» в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

3. Разместить настоящее постановление и документацию по планировке территории (проект межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя на официальном сайте администрации города Ставрополя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава города Ставрополя

И.И. Ульяновченко

Приложение

к постановлению администрации
города Ставрополя
от 03.11.2023 № 2439

ДОКУМЕНТАЦИЯ

по планировке территории (проект межевания территории) в границах
СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101,
26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя

1. Общая часть.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя (далее соответственно – документация по планировке территории, проект межевания территории, территория проектирования) подготовлена индивидуальным предпринимателем Саловым Динисом Васильевичем на основании выписки из протокола № 7 общего собрания членов СНТ «Теплосеть» от 04.06.2023, заявления СНТ «Теплосеть» от 23.08.2023 № 2778 об утверждении документации по планировке территории.

Проект межевания территории выполнен для установления границ 444 образуемых земельных участков, 4 из которых будут отнесены к земельным участкам общего назначения, и уточнения границ 338 земельных участков.

Цели и задачи проекта межевания территории:

обеспечение устойчивого развития территории СНТ «Теплосеть»;

установление границ земельных участков и зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе относящихся к имуществу общего пользования;

уточнение границ земельных участков.

Основной задачей проекта межевания территории является установление границ образуемых земельных участков, в том числе земельных участков общего назначения, и уточнение границ земельных участков.

2. Разрешительная документация.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – 217-ФЗ), градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, с соблюдением технических условий на

основании Стратегии социально-экономического развития города Ставрополя до 2035 года, утвержденной решением Ставропольской городской Думы от 26 марта 2021 г. № 547 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Ставрополя до 2035 года» (далее – Стратегия социально-экономического развития).

При разработке проекта планировки территории учтены положения:

схемы территориального планирования Ставропольского края, утвержденной постановлением Правительства Ставропольского края от 05 апреля 2011 г. № 116-п «Об утверждении схемы территориального планирования Ставропольского края»;

корректировки генерального плана города Ставрополя на 2010 – 2030 годы, утвержденной решением Ставропольской городской Думы от 03 сентября 2009 года № 98 «Об утверждении корректировки генерального плана города Ставрополя на 2010 – 2030 годы» (далее – генеральный план города Ставрополя);

Правил землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, утвержденных постановлением администрации города Ставрополя от 15.10.2021 № 2342 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края» (далее – Правила);

нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, утвержденных постановлением администрации города Ставрополя от 22.10.2021 № 2399 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края» (далее – нормативы градостроительного проектирования);

«СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 октября 2019 г. № 618/пр (далее – Свод правил);

«СП 11-106-97. Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан», одобренного Протоколом Госстроя Российской Федерации от 19 августа 1997 г. № 23-11/3 (далее – СП 11-106-97);

«РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», принятого Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06 апреля 1998 г. № 18-30 (далее – РДС 30-201-98).

Подготовленный проект межевания территории является основанием

для последующей подготовки проектной документации для осуществления строительства объектов имущества общего пользования, выноса на местность красных линий, границ земельных участков.

3. Основные положения проекта межевания территории.

Проект межевания территории разработан для определения местоположения образуемых земельных участков и уточнения границ существующих земельных участков.

В соответствии с Распоряжением филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ставропольскому краю от 06 марта 2012 № р/007/12 принята система координат МСК – 26 от СК-95.

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) территория проектирования располагается в границах кадастровых кварталов 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя, границы которых установлены в соответствии с кадастровым делением территории города Ставрополя.

Площадь территории проектирования в границах проекта межевания территории составляет 54,5 га, из которых 7,7 га – земельные участки общего назначения.

Планируемое развитие территории осуществляется в границах территории СНТ «Теплосеть», включает создание объектов капитального строительства для ведения садоводства и формирование улично-дорожной сети.

Функциональное зонирование территории в границах проекта межевания территории соответствует генеральному плану города Ставрополя и Правилам.

В соответствии с Правилами территория СНТ «Теплосеть» расположена в границах территориальной зоны «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан». Согласно Правилам территориальная зона «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан» предназначена для ведения садоводства, огородничества, для строительства сооружений как сезонного, так и круглогодичного использования. Земельный участок, предоставленный садоводческому товариществу, состоит из земельных участков общего пользования и садовых участков.

Планируемое развитие территории проектирования предполагается осуществлять без разделения на этапы.

Основные технико-экономические показатели документации по планировке территории (проекта межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя приведены в приложении 1 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702,

26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

4. Красные линии в границах проекта межевания территории.

Красные линии устанавливаются в границах проекта межевания территории на основании РДС 30-201-98.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий приведен в приложении 8 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Перечень координат характерных точек линий отступа от красных линий приведен в приложении 9 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

5. Перечень и сведения о площади земельных участков, расположенных в границах территории СНТ «Теплосеть», образуемых земельных участков, которые в том числе будут отнесены к земельным участкам общего назначения, и земельных участков, границы которых уточняются.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков представлены в приложении 2 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к земельным участкам общего назначения, представлены в приложении 3 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков, которые в том числе будут отнесены к земельным участкам общего назначения, представлен в приложении 6 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Перечень и сведения о площади уточняемых земельных участков представлены в приложении 4 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Согласно сведениям ЕГРН местоположение границ земельных участков с кадастровыми номерами 26:12:031702:613 и 26:12:031702:114 установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства.

При подготовке документации по планировке территории установлено наличие ошибки в местоположении их границ, что требует внесения изменений в сведения ЕГРН. В связи с этим земельные участки с кадастровыми номерами 26:12:031702:613 и 26:12:031702:114 включены в «Перечень и сведения о площади уточняемых земельных участков» (приложение 4).

Перечень координат характерных точек границ уточняемых земельных участков представлен в приложении 5 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой подготовлен проект межевания территории, представлен в приложении 7 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Чертеж межевания территории представлен в приложении 10 к документации по планировке территории (проекту межевания территории) в границах СНТ «Теплосеть» в кадастровых кварталах 26:12:031702, 26:12:032101, 26:12:032003, 26:12:031610 города Ставрополя.

Проектом межевания территории не предусмотрено изъятие для муниципальных нужд земельных участков.

Необходимость в установлении сервитутов в отношении образуемых земельных участков на момент разработки проекта межевания территории не выявлена.

Границы зон действия установленных публичных сервитутов в отношении земельных участков, учтенных в ЕГРН, в границах территории проектирования отсутствуют.

6. Ограничения использования территории проектирования.

Территорию проектирования не пересекают инженерные коммуникации, в связи с этим в проекте межевания территории не рассматриваются ограничения использования территории проектирования в границах проекта межевания территории.

В документации по планировке территории отображены границы зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), утвержденные в установленном порядке (сведения о которых содержатся ЕГРН).

В соответствии со статьей 1 ГрК РФ ЗОУИТ являются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового

водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В отношении территории проектирования в границах населенного пункта, а также сооружений, проектируемых на данной территории, не предусмотрено установление новых ЗОУИТ, а также подлежащих изменению в связи с размещением линейных объектов, в том числе при их реконструкции.

ЗОУИТ отображены в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории (схема границ зон с особыми условиями использования территории) в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН.

Согласно схеме ЗОУИТ, отображенной в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории, на территории проектирования выявлена охранный зона газопровода, охранный зона водопровода.

Размещение проектируемой территории не противоречит ограничениям, установленным в указанных охранных зонах. Правовой режим использования земель в связи с размещением проектируемой территории соблюден.

Согласно планам границ приаэродромной территории, установленным приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) от 03.12.2020 № 1464-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Ставрополь (Шпаковское)», территория, на которой расположено СНТ «Теплосеть», расположена в границах подзоны 3 (сектор 3), подзоны 4 (секторы 23, 24, 25, 31), подзон 5, 6. Правовой режим использования земель соблюден.

Правовой режим использования земельных участков в границах приаэродромной территории соблюден.

На территории проектирования в границах проекта межевания территории объекты культурного наследия отсутствуют.

7. Сведения о разрешенном использовании образуемых земельных участков.

В проекте межевания территории разрешенное использование образуемых земельных участков установлено в соответствии с Правилами с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Заместитель главы
администрации города Ставрополя

М.С. Дубровин