



**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

248000, г. Калуга, пл. Старый Торг, 5

Тел./факс: +7 (4842) 57-83-38

E-mail: kada@adm.kaluga.ru

http://www.admoblkaluga.ru/sub/upr_architecture

от 08.04.2013 № 00-53/1-13/03

**Главе Администрации
городского округа
«Город Обнинск»**

А.А. Авдееву

Срок Я.В. Оу

Уважаемый Александр Александрович!

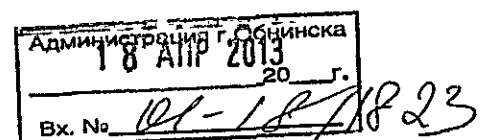
Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 27 марта 2013 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности Администрацией муниципального образования городского округа «Город Обнинск».

В соответствии с частью 3 статьи 8.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации направляю Вам АКТ №11-03/13 и предписания № 11/1-01/13, № 11/2-01/13, № 11/3-01/13, № 11/4-01/13, № 11/5-01/13, № 11/6-01/13 по результатам указанной проверки.

* Приложение: Акт проверки и предписания на 19 л. 1 экз.

Начальник управления

О.Н. Стрекозин



А К Т № 11 – 03/13

по результатам проверки соблюдения земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского округа «Город Обнинск»

г. Обнинск

27 марта 2013 г.

Присутствовали:

От управления архитектуры и градостроительства Калужской области:

Селин К.Е. - главный специалист контрольно-экспертного отдела;

Мосалова Е.А. - главный специалист контрольно-экспертного отдела.

От администрации городского округа «Город Обнинск»:

Казинкина Т.А. – специалист управления архитектуры и градостроительства;

Радович А.С. – специалист управления архитектуры и градостроительства;

Вовк О.С. – специалист управления архитектуры и градостроительства.

Проверяемые вопросы:

1. Устранение замечаний и нарушений законодательства, выявленных в ходе предыдущих проверок;
2. Корректировка генерального плана городского округа «Город Обнинск» (далее-ГЕНПЛАН);
3. Правила землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск» (далее – ПЗЗ);
4. Проекты планировки и межевания территории, проекты корректировки этих документов, нормативно-правовые акты по их утверждению;
5. Предоставление земельных участков для строительства. Изменение вида разрешённого использования земельных участков
6. Разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, градостроительные планы земельных участков, документы по их утверждению.
7. Ведение на территории муниципального образования городского округа «Город Обнинск» информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Рассмотрение обращений в адрес управления архитектуры и градостроительства Калужской области:

8. Аксенова 10 – строительство магазина «Кулинария с кафетерием».
9. ПШТ в районе улиц Комсомольская-Парковая.
10. Предоставление земельных участков в районе СНТ «Маяк».

В ходе проверки установлено:

1. По первому вопросу:

1. Нарушения, указанные в предписаниях и актах проверки (от 26.01.2011 № 02-01.11, от 16-17.02.2011 № 05-02.11, 29.02.2012 № 09-02/12). Корректировка генерального плана не завершена, при внесении очередных изменений в ПЗЗ городского округа «Город Обнинск» указанные нарушения учтены не были.

(Предписание 11-1).

2. Для обеспечения устойчивого градостроительного развития территории в районе железнодорожного и автовокзалов Администрации городского округа «Город Обнинск» было рекомендовано принять решение о развитии соответствующей застроенной территории с разработкой проекта планировки - решение о подготовке проекта развития застроенной территории (проекта планировки) Администрацией не принято.

3. Нарушений сроков подготовки градостроительных документов (разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, градостроительные планы земельных участков) при проведении выборочной проверки документов не выявлено.

4. Информация по состоянию работ по ведению на территории муниципального образования городского округа «Город Обнинск» ИСОГД подробно рассмотрена в п.7 настоящего Акта.

5. Направить в адрес управления архитектуры и градостроительства информацию о состоянии работ по корректировке проекта торгового комплекса «Привокзальный» с учётом размещения на его территории помещений автостанции города Обнинска.

6. Рекомендуются разработать проекты планировки территорий (промышленных зон), предназначенных для размещения промышленных предприятий

2. Генеральный план городского округа «Город Обнинск».

На территории городского округа «Город Обнинск» действует генеральный план, разработанный и утверждённый в 2007 году Решением Обнинского Городского Собрания от 04.06.2007 № 01-44.

В соответствии с Постановлением Администрации города Обнинска №409 от 31 марта 2010 года и муниципальным контрактом № 13-48/10 от 19 июля 2010 года ООО НПИ «ЭНКО» разрабатывает проект изменений (корректировки) генерального плана МО «Город Обнинск» Калужской области (далее – ПРОЕКТ).

Проект рассмотрен на заседаниях Градостроительного совета МО «Город Обнинск» 02.11.2012, от 30.11.2012.

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний по проекту решения Обнинского городского Собрания «Об утверждении изменений (корректировки) Генерального плана муниципального образования «Город Обнинск», утвержденного решением Обнинского городского Собрания от 04.06.2007 года № 01-44» опубликовано в газете «Обнинский вестник» № 1 (670)

от 17.01.2013 и размещено на официальном сайте Администрации МО «Город Обнинск» <http://www.admobninsk.ru>.

В соответствии со ст. 24, 28 Градостроительного кодекса РФ, ст. 10 Положения «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Обнинске» организованы выставки демонстрационных материалов по ПРОЕКТУ.

Материалы ПРОЕКТА размещены на официальном сайте Администрации МО «Город Обнинск» <http://www.admobninsk.ru> и на портале органов власти Калужской области <http://www.admoblkaluga.ru>.

ПРОЕКТ был рассмотрен на публичных слушаниях 7 февраля и 12 марта 2013 года.

Письмом Администрации городского округа «Город Обнинск» от 28 декабря 2012 года № 01-18/2035 материалы ПРОЕКТА были направлены на согласование в адрес управления архитектуры и градостроительства Калужской области.

По состоянию на 05 марта 2013 года управлением архитектуры и градостроительства области получены ответы из всех министерств Калужской области, в которые были направлены на согласование материалы ПРОЕКТА (министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, министерство сельского хозяйства, министерство дорожного хозяйства, министерство экономического развития, министерство культуры, министерство природных ресурсов, экологии и благоустройства, министерство лесного хозяйства, Главное управление МЧС России по Калужской области).

Министерство сельского хозяйства области и министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства области согласовали проект без замечаний. Электронные копии ответов направлены в адрес управления архитектуры и градостроительства городского округа «Город Обнинск».

ПРОЕКТ согласован администрациями Малоярославецкого и Жуковского районов Калужской области, от администрации Боровского района поступил отказ в согласовании.

По состоянию на 25 марта 2013 года замечания по ПРОЕКТУ Администрацией городского округа «Город Обнинск» не были устранены, ПРОЕКТ не был согласован управлением архитектуры и градостроительства Калужской области и возвращён на доработку для устранения указанных замечаний.

3. Правила землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» утверждены решением Обнинского городского Собрания № 12.03.2007 от 01-40. Последующими Решениями городского Собрания от: 17.09.2008 № 02-63, 29.05.2009 № 03-75, 21.12.2010 № 02-16, от 24.04.2012 № 05-33. в ПЗЗ вносились изменения.

Одним из нарушений по ПЗЗ было наличие несоответствий между картами градостроительного зонирования ПЗЗ и действующим генеральным планом (п.9 статьи 31,33 Градостроительного кодекса РФ), отсутствие в картах градостроительного зонирования ПЗЗ границы зон с особыми условиями использования территорий (п.5 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ).

В 2012 году Администрацией ГО «Город Обнинск» за 2012 год проведена следующая работа по подготовке очередных изменений в ПЗЗ.

Подготовленные предложения по внесению изменений в ПЗЗ МО «Город Обнинск» были рассмотрены на заседаниях Комиссии по градостроительным и земельным вопросам от 23.05.2012 и от 19.06.2012, по итогам рассмотрения был подготовлен проект «О внесении изменений и дополнений в ПЗЗ, который рекомендован для направления на публичные слушания.

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Обнинский вестник» № 61 от 21.08.2012 и размещено на официальном сайте Администрации МО «Город Обнинск» <http://www.admobninsk.ru>.

С учётом результатов публичных слушаний Проект откорректирован и направлен на утверждение в Обнинское городское Собрание. На официальном заседании Обнинского городского Собрания 26.03.2013 принято решение об утверждении Проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск»

При рассмотрении новой редакции текста ПЗЗ установлено, что в него были внесены изменения, позволяющие размещать жилые дома в территориальной зоне относящейся к научно-производственной в районе Центрального института повышения квалификации (ЦИПК) по адресу г. Обнинск, ул. Курчатова, 21.

Градостроительным кодексом не предусмотрено размещение жилых домов в производственных зонах.

В соответствии с п.6 ст.35 Градостроительного кодекса РФ в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома.

В соответствии п.15 ст.35. Градостроительного кодекса РФ помимо предусмотренных ~~и~~ настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Функциональным зонированием генерального плана размещение жилых домов на территории ЦИПК не предусмотрено.

4. Проекты планировок территории:

Администрацией ГО «Город Обнинск» за 2012 год проведена следующая работа по внесению изменений и утверждению документации по планировке территорий.

- в соответствии с постановлением Администрации города от 16.02.2012 №192-п утверждена документация по планировке территории улиц Комсомольская и Парковая в городе Обнинске;
- в соответствии с постановлением Администрации города от 18.07.2012 № 1470-п принято решение о внесении изменений в документацию по планировке территории жилого района «Заовражье» города Обнинска;
- в соответствии с постановлением Администрации города от 20.11.2012 № 2380-п принято решение о внесении изменений в документацию по планировке территории общественного центра города Обнинска (Зона II);
- в соответствии с постановлением Администрации города от 14.12.2012 № 2559-п утверждена документация по планировке территории «Малозэтажная

жилая застройка из блокированных жилых домов (таунхаусов) на территории площадью 6 га по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, район улиц Шацкого и Пионерского проезда».

При рассмотрении документов выданных ООО «Поляна» на осуществление строительства малоэтажного жилого образования в районе ИФЗ установлено:

Генеральным планом города Обнинска указанное строительство не предусмотрено (согласно схеме функционального зонирования - ЛЕС);

Согласно, текста ПЗЗ территория предполагаемой застройки относится к территориальной зоне Ж-3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами).

Для строительства автомобильной дороги и размещения сетей инженерных коммуникаций Администрацией в 2009 году утверждён Акт выбора земельного участка. К указанному Акту приложена карта (план) границ земельного участка для строительства автомобильной дороги и размещения сетей инженерных коммуникаций для малоэтажного жилого образования. Трасса инженерных коммуникаций и автодорога проложена через лесной массив.

Проект планировки территории указанной застройки отсутствует, как следствие не установлены красные линии и не определена территория общего пользования.

Разрешение ООО «Поляна» от 01.11.2012 г. № RU40302000 – 486 на строительство многоквартирного жилого дома площадью 413 кв. м на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020101:3 общей площадью 12655 кв. м. В разрешении указано, что в соответствии с ч.3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация на данный объект капитального строительства не требуется.

Но данное исключение сделано для объектов индивидуального жилищного строительства, в соответствии с ч.3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

Необходимо отметить, что на момент проведения проверки участок с кадастровым номером №40:27:020101:3 в соответствии с информацией, полученной по публичной кадастровой карте, снят с кадастрового учёта и перерегистрирован. Следовательно, градостроительный план указанного участка, являющийся обязательным приложением к разрешению на строительство, утратил своё действие. С учётом выше указанного разрешение на строительство от 01.11.2012 г. № RU40302000 – 486 утратило свою силу. Для дальнейшего осуществления строительства необходимо подготовить новые градостроительный план и разрешение на строительство.

К разрешению ООО «Поляна» 07.02.2013 г. № RU40302000 – 17 на строительство наружных сетей бытовой канализации и канализационной насосной станции к малоэтажному жилому образованию имеется ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ заключение негосударственной экспертизы выполненной ООО «Брянский центр стоимостного инжиниринга»;

(Предписание 11-2).

5. Предоставление земельных участков для строительства. Изменение вида разрешённого использования земельных участков

Администрация городского округа в 2012 году приняла 46 решений о предоставлении земельных участков, из них:

- 39 постановлений на основании ст. 31 и 36 Земельного кодекса РФ;
- 7 постановлений на основании ст. 34 Земельного кодекса РФ.

Процедура изменения основного вида разрешённого использования земельных участков осуществляется собственниками участков самостоятельно по заявлению в Росреестр, к которому прикладывается справка администрации, подтверждающая отнесение земельного участка, для которого осуществляется данная операция к конкретной территориальной зоне ПЗЗ городского округа «Город Обнинск». Необходимость наличия справки вызвана тем, что территориальные зоны ПЗЗ не поставлены на кадастровый учёт. За 2012 год выдано около 60 справок.

6. Разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, градостроительные планы земельных участков, документы по их утверждению:

За 2012 год управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа «Город Обнинск» были выданы:

- 505 разрешений на строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов, линейных объектов, торговых комплексов, реконструкцию складских и производственных помещений;
- 225 разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных и индивидуальных жилых домов, линейных объектов, административно-бытовых и производственных зданий;
- 318 градостроительных планов земельных участков.

Нарушений сроков выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства и градостроительных планов на земельные участки, определенные п. 17 ст. 46 и п. 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не установлено.

Была проведена выборочная проверка разрешений на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, градостроительные планы земельных участков, документы по их утверждению за 2012 год, а так же сроков их выдачи.

Постановлением Администрации городского округа от 19.06.2012 № 1164-п утвержден Градостроительный план № RU40302000 -224 на земельные участки с кадастровыми номерами № 40:27:030803:0048 и № 40:27:030803:0049 по заявлению ООО «Квант» под размещение пристройки к магазину по ул. Курчатова 27.

Постановлением Администрации городского округа от 09.08.2012 № 1670-п утвержден Градостроительный план № RU40302000 -245 на земельные участки с кадастровыми номерами № 40:27:0040101:0035, 40:27:0040101:105, 40:27:0040101:106, 40:27:0040101:107, 40:27:0040101:108 по заявлению ООО «Полиформ» под размещение предприятий транспортной логистики в муниципальной промышленной зоне в районе 102 км Московско-Смоленской железной дороги

В соответствии с требованиями статьи 44 Градостроительного кодекса РФ и приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка» градостроительный план

разрабатывается на отдельный земельный участок (исключение составляют участки под размещение линейных объектов).

Постановлением Администрации городского округа от 14.02.2012 № 159-п утвержден Градостроительный план № RU40302000-06 на земельный участок с кадастровым номером № 40:27:020302:66 по заявлению ОАО «Минеральные воды» под размещение технологических зданий, насосной станции и 2-х скважин в районе улицы Ленина 85.

Размещение подобных объектов осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. На градостроительном плане земельного участка следует обозначать санитарно-защитные зоны сооружений таких, как скважины и насосные станции.

Постановлением Администрации городского округа от 19.06.2012 № 1170-п утвержден Градостроительный план № RU40302000 -223 на земельный участок с кадастровым номером № 40:27:040403:0092 по заявлению ООО «Оазис» для строительства торгового комплекса на Привокзальной площади.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования «Градостроительства. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области», утвержденных постановлением Правительства Калужской области от 07.08.2009 № 318 при размещении торговых комплексов необходимо предусматривать места парковки автомобилей.

На градостроительном плане земельного участка вся территория участка отведена под размещение зданий, строений и сооружений и не обозначены парковочные места или ссылка на необходимость их предусмотреть.

(Предписание 11-3)

7. ИСОГД:

Учитывая, что в настоящее время в управлении архитектуры и градостроительства городского округа «Город Обнинск» отсутствует выделенный специалист, за которым закреплено ведение автоматизированной системы ИСОГД и непринятие замечаний комиссии предыдущей проверки о недостаточном количестве специалистов (1 человек с совмещением функций системного администратора и сопровождения прикладных задач) для внедрения и ведения ИСОГД, а так же, что отсутствует утверждённая нормативная документация по порядку ведения муниципальной ИСОГД можно сделать вывод, что ведение ИСОГД в объеме, предусмотренном законодательством Администраций городского округа «Город Обнинск» в соответствии с требованиями подпункта б) пункта 3. Статьи 8 градостроительного кодекса РФ не исполняется.

Часть информации обрабатывается в виде электронных таблиц (земельные участки, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию) или ведётся в виде реестров учёта (градостроительные планы земельных участков, проекты планировок территории).

Утверждённая нормативная документация по порядку ведения муниципальной ИСОГД в управлении архитектуры и градостроительства Администрации города Обнинска отсутствует.

В рамках создания ИСОГД осуществляется следующая работа:

1. В сфере земельно-имущественных отношений электронное растровое поле М1:500 используется при оказании услуг, связанных с предоставлением земельных участков.

2. В сфере городского благоустройства электронное растровое поле М1:500 используется муниципальным предприятием «Городское хозяйство».

Предоставлен доступ сотрудникам Управления архитектуры и градостроительства к БД ИСОГД.

3. Работа с картографическим материалом генерального плана и правил землепользования и застройки

4. Подготовлена и находится на согласовании следующая нормативная документация по порядку ведения муниципальной ИСОГД:

Положение «О порядке ведения Автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО «Город Обнинск» в качестве муниципальной подсистемы «Регионального комплекса обеспечения градостроительной деятельности Калужской области»;

Положение «О ведении адресного реестра и адресного плана МО «Город Обнинск» в качестве дополнительного раздела Автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО «Город Обнинск»;

Положение «Порядок предоставления материалов инженерных изысканий из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и требования к материалам (отчетам), выполняемым по результатам инженерных работ на территории муниципального образования «Город Обнинск»; Электронное растровое поле - электронная топооснова уже используется сотрудниками Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Обнинска для разработки нового Генерального плана города и документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

(Предписание 11-4)

По обращениям в адрес управления архитектуры и градостроительства Калужской области проверкой изучены следующие материалы:

8. Предоставление земельного участка в районе дома по ул. Аксенова 10

Администрацией г.Обнинска принято Постановление об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в кадастровом квартале 40:27:030602, по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Аксенова, для строительства магазина «Кулинария с кафетерием» по заявлению генерального директора ООО «Торговый дом «Сигнал» Савина В.Н.

Для предоставления земельного участка было издано Постановление Администрации города Обнинска «о принятии предложений по составу, режиму использования и застройки территории общего пользования в районе магазина «Океан» по адресу г. Обнинск ул. Аксенова» с учётом проведенных 16 сентября 2009 года публичных слушаний по теме постановления.

Следует отметить, что в положении «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Обнинске» указанный выше вопрос для проведения публичных слушаний не приводится.

Необходимость проведения публичных слушаний была указана в п.3 статьи 4 действующей на тот момент редакции ПЗЗ городского округа «Город Обнинск»:

3. Режим использования и застройки территорий г. Обнинска, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется Обнинским городским Собранием в соответствии с федеральными законами.

Предложения по составу и режиму использования территорий общего пользования до их утверждения нормативными правовыми актами Обнинского городского Собрания подлежат обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (статья 10 настоящих Правил).

Предложения по составу и режиму использования территорий общего пользования, принятые в соответствии с законодательством, одновременно вносятся в Генеральный план, в Правила землепользования и застройки и проекты планировок территорий. (абзац введен Решением Обнинского городского Собрания от 29.05.2009 N 03-75)

Документы по утверждению предложений по составу и режиму использования территорий общего пользования нормативными правовыми актами Обнинского городского Собрания комиссии представлены не были.

Решением Обнинского городского Собрания от 21.12.2010 № 02-16 пункт 3 был исключён из ПЗЗ городского округа «Город Обнинск».

Информация о возможном предоставлении земельного участка была опубликована 14 января 2010 года.

Администрация г.Обнинска в лице начальника Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Обнинска Козлова Андрея Петровича и общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «СИГНАЛ» в лице генерального директора Савиной Татьяны Владимировны, постановления Администрации города № 682-п от 05.05.2010 г. заключили договор о предоставлении в аренду земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:27:030602:168 общей площадью 1028 кв. м., по адресу: г. Обнинск, ул. Аксенова, 10 для строительства магазина «Кулинария с кафетерием». Указанный земельный участок согласно межевому плану от 01.04.2010 года расположен на землях общего пользования МО «Город Обнинск», до начала строительства на участке размещался сквер. Согласно расчёту стоимости компенсационной стоимости зелёных насаждений –на общую сумму 154 тыс.руб. вырубке подлежат 13 – берёз, 1 – дуб, 1 – ива.

В соответствии со Статьёй 1 Градостроительного кодекса РФ:

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) **границы территорий общего пользования**, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи,

линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты); (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

В соответствии со статьёй 42 Градостроительного кодекса РФ красные линии определяются в составе утверждаемой части проекта планировки территории.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск»:

Документация по планировке территории г. Обнинска включает в себя:

- 1) проекты планировки в виде отдельного документа;
- 2) проекты планировки в составе с проектами межевания;
- 3) проекты межевания в виде отдельного документа;
- 4) градостроительные планы земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории не требуется в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков.

Границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий определяются посредством документации по планировке территории.

Администрацией города Обнинска 14 декабря 2011 выпущено Постановление №2032-п об утверждении градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером № 40:27:03:0602:168 предоставленного ООО «Сигнал-Сервис». В указанном градостроительном плане имеются нарушения требований инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной Приказом Министерства регионального развития РФ от 11.08.2006 № 93, в частности не заполнены пункты 2.2.2 – 2.2.5.

В 2012 году ООО «Промжилстройпроект» подготовлена проектная документация на строительство магазина «Кулинария с кафетерием»

Администрацией города Обнинска 27 июля 2012 года по заявлению ООО «Торговый дом Сигнал Сервис» выдано разрешение на строительство магазина «Кулинария с кафетерием» № RU 40302000-430.

(Предписание 11-5)

9. ШТТ Комсомольская-Парковая

В проект планировки территории в г. Обнинске район улиц Комсомольская и Парковая не были внесены изменения по устранению ранее выявленных нарушений в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом РФ.

(Предписание 11-6)

10. Предоставление земельных участков в районе СНТ «Маяк»

По информации, полученной в управлении архитектуры и градостроительства городского округа «Город Обнинск» земельные участки в районе СНТ «Маяк» не предоставлялись.

Выводы и предложения:

1. Безотлагательно привести в соответствие генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск» в части устранения выявленных замечаний. Не допускать в дальнейшем внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск», которые не соответствуют схеме функционального зонирования утверждённого генерального плана.
2. Принять срочные меры по обеспечению осуществлений полномочий по ведению ИСОГД в объёме, предусмотренном действующим законодательством.
3. Не допускать формирования новых земельных участков при отсутствии проекта планировки территории.
4. Выполнение градостроительных планов оформлять в соответствии с новой формой градостроительного плана земельного участка, заполнять все необходимые поля формы (Приложение к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207).
5. В срок до 1 мая 2013 года предоставить в контрольно-экспертный отдел управления архитектуры и градостроительства Калужской области информацию о принятых мерах по выполнению предписаний и устранению нарушений, указанных в настоящем Акте.

Главный специалист контрольно-экспертного отдела



К.Е. Селин

Главный специалист контрольно-экспертного отдела



Е.А. Мосалова

**Предписание № 11/1-03/13
об устранении нарушений законодательства
о градостроительной деятельности**

"27" марта 2013г.

**Главе Администрации
городского округа «Город Обнинск»
А.А.Авдееву**

Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 27 марта 2013 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского округа «Город Обнинск».

При проведении проверки установлено:

Администрацией города Обнинска не устранены нарушения требований законодательства по правилам землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск», указанные в предписаниях и актах проверки (от 26.01.2011 № 02-01.11, от 16-17.02.2011 № 05-02.11, 29.02.2012 № 09-02/12).

При внесении очередных изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск», утверждённых решением Обнинского Городского Собрания от 24.04.2012 N 05-33 указанные выше нарушения не устранены.

На основании изложенного и в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации, постановлением Правительства Калужской области от 17.03.2011 № 113 «О создании управления архитектуры и градостроительства Калужской области» Администрации городского округа «Город Обнинск» необходимо:

1. Учитывая затянувшиеся сроки работ по корректировке генерального плана городского округа «Город Обнинск» безотлагательно принять меры по устранению указанных нарушений.

О выполнении настоящего предписания письменно сообщить в управление архитектуры и градостроительства Калужской области в срок до 01 мая 2013, представив документы, подтверждающие выполнение настоящего предписания.

**Главный специалист
контрольно-экспертного отдела**



К.Е. Селин

Дата составления предписания "27" марта 2013 года

Предписание составил _____


(подпись)

(расшифровка подписи)

Предписание к исполнению принял (или дата направления предписания с уведомлением):

(должность, Ф.И.О. представителя организации, Ф.И.О.
руководителя должностного лица)

" _ " _____ 2011 г.

(подпись)

(должность)

(Ф.И.О.)

Предписание № 11/2-03/13
об устранении нарушений законодательства
о градостроительной деятельности

"27" марта 2013г.

Главе Администрации
городского округа «Город Обнинск»
А.А.Авдеву

Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 27 марта 2013 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского округа «Город Обнинск».

При рассмотрении документов выданных ООО «Поляна» на осуществление строительства малоэтажного жилого образования в районе ИФЗ установлено:

Генеральным планом города Обнинска указанное строительство не предусмотрено (согласно схеме функционального зонирования - ЛЕС);

Согласно ст.21 правил землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск» (далее – ПЗЗ) территория предполагаемой застройки относится к территориальной зоне Ж-3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами).

Для строительства автомобильной дороги и размещения сетей инженерных коммуникаций Администрацией в 2009 году утверждён Акт выбора земельного участка. К указанному Акту приложена карта(план) границ земельного участка для строительства автомобильной дороги и размещения сетей инженерных коммуникаций для малоэтажного жилого образования. Трасса инженерных коммуникаций и автодорога проложена через лесной массив.

Проект планировки территории указанной застройки отсутствует, как следствие не установлены красные линии и не определена территория общего пользования (Статья 41 Градостроительного кодекса - РФ).

Администрацией выдано разрешение ООО «Поляна» от 01.11.2012 г. № RU40302000 – 486 на строительство многоквартирного жилого дома площадью 413 кв. м на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020101:3 общей площадью 12655 кв. м. В разрешении указано, что в соответствии с ч.3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация на данный объект капитального строительства не требуется.

Но данное исключение сделано для объектов индивидуального жилищного строительства, в соответствии с ч.3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ и статьёй 30.1 Земельного кодекса РФ (Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка).

Необходимо отметить, что на момент проведения проверки участок с кадастровым номером №40:27:020101:3 в соответствии с информацией, полученной по публичной кадастровой карте, снят с кадастрового учёта и перемежеван. Следовательно, градостроительный план указанного участка, являющийся обязательным приложением к разрешению на строительство, утратил своё действие. С учётом выше указанного разрешение на строительство от 01.11.2012 г. № RU40302000 – 486 утратило свою силу. Для дальнейшего осуществления строительства необходимо подготовить новые градостроительный план и разрешение на строительство.

К разрешению ООО «Поляна» 07.02.2013 г. № RU40302000 – 17 на строительство наружных сетей бытовой канализации и канализационной насосной

станции к малоэтажному жилому образованию имеется ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ заключение негосударственной экспертизы выполненной ООО «Брянский центр стоимостного инжиниринга»;

Таким образом, Администрацией города Обнинск нарушены требования статьи 30.1 Земельного кодекса РФ и Статей 48, 41-43 Градостроительного Кодекса РФ, требования статьи 21 правил землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск».

На основании изложенного и в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ, постановлением Правительства Калужской области от 17.03.2011 № 113 «О создании управления архитектуры и градостроительства Калужской области» Администрации городского округа «Город Обнинск» необходимо:

1. Принять меры по устранению указанных нарушений.

О принятых мерах, указанных в настоящем предписании письменно сообщить в управление архитектуры и градостроительства Калужской области в срок до 01 мая 2013, представив документы, подтверждающие выполнение настоящего предписания.

Главный специалист
контрольно-экспертного отдела



К.Е. Селин

Дата составления предписания "27" марта 2013 года

Предписание составил _____

(подпись)

(расшифровка подписи)

Предписание к исполнению принял (или дата направления предписания с уведомлением):

(должность, Ф.И.О. представителя организации, Ф.И.О.
руководителя должностного лица)

" ____ " _____ 2011 г.

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

**Предписание № 11/3-03/13
об устранении нарушений законодательства
о градостроительной деятельности**

"27" марта 2013г.

**Главе администрации
городского округа «Город Обнинск»
А.А. Авдееву**

Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 27 марта 2013 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского округа «Город Обнинск».

Постановлением Администрации городского округа от 19.06.2012 № 1164-п утвержден Градостроительный план № RU40302000 -224 на земельные участки с кадастровыми номерами № 40:27:030803:0048 и № 40:27:030803:0049 по заявлению ООО «Квант» под размещение пристройки к магазину по ул. Курчатова 27.

Постановлением Администрации городского округа от 09.08.2012 № 1670-п утвержден Градостроительный план № RU40302000 -245 на земельные участки с кадастровыми номерами № 40:27:0040101:0035, 40:27:0040101:105, 0:27:0040101:106, 40:27:0040101:107, 40:27:0040101:108 по заявлению ООО «Полиформ» под размещение предприятий транспортной логистики в муниципальной промышленной зоне в районе 102 км Московско-Смоленской железной дороги

Постановлением Администрации городского округа от 14.02.2012 № 159-п утвержден Градостроительный план № RU40302000-06 на земельный участок с кадастровым номером № 40:27:020302:66 по заявлению ОАО «Минеральные воды» под размещение технологических зданий, насосной станции и 2-х скважин в районе улицы Ленина 85.

Постановлением Администрации городского округа от 19.06.2012 № 1170-п утвержден Градостроительный план № RU40302000 -223 на земельный участок с кадастровым номером № 40:27:040403:0092 по заявлению ООО «Оазис» для строительства торгового комплекса на Привокзальной площади без учета парковок.

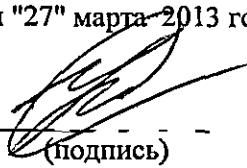
Таким образом, Администрацией города Обнинск нарушены требования статьи 44 Градостроительного кодекса РФ, приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительства. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области», утвержденных постановлением Правительства Калужской области от 07.08.2009 № 318 .

На основании изложенного и в соответствии с Градостроительными кодексами РФ, постановлением Правительства Калужской области от 17.03.2011 № 113 «О создании управления архитектуры и градостроительства Калужской области» Администрации городского округа «Город Обнинск» необходимо:

1. Принять меры по недопущению в дальнейшем указанных нарушений.
2. При подготовке рабочей документации для строительства торгового комплекса на Привокзальной площади предусмотреть парковочные места для автотранспорта согласно нормативам.
3. О принятых мерах письменно сообщить в управление архитектуры и градостроительства Калужской области в срок до 01 мая 2013.

Дата составления предписания "27" марта 2013 года

Предписание составил _____



(подпись)

К.Е. Селин

(расшифровка подписи)

Предписание к исполнению принял (или дата направления предписания с уведомлением):

(должность, Ф.И.О. представителя организации, Ф.И.О.
руководителя должностного лица)

" " _____ 2013 г.

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

**Предписание № 11/4-03/13
об устранении нарушений законодательства
о градостроительной деятельности**

"27" марта 2013г.

**Главе Администрации
городского округа «Город Обнинск»
А.А.Авдееву**

Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 27 марта 2013 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского округа «Город Обнинск».

В управлении архитектуры и градостроительства городского округа «Город Обнинск» отсутствует выделенный специалист, за которым закреплено ведение автоматизированной системы ИСОГД и принятие замечаний комиссии предыдущей проверки о недостаточном количестве специалистов (1 человек с совмещением функций системного администратора и сопровождения прикладных задач) для внедрения и ведения ИСОГД, а так же, что отсутствует утверждённая нормативная документация по порядку ведения муниципальной ИСОГД можно сделать вывод, что ведение ИСОГД в объеме, предусмотренном законодательством Администраций городского округа «Город Обнинск» в соответствии с требованиями подпункта б) пункта 3. Статьи 8 градостроительного кодекса РФ не исполняется.

Часть информации обрабатывается в виде электронных таблиц (земельные участки, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию) или ведётся в виде реестров учёта (градостроительные планы земельных участков, проекты планировок территории).

Утверждённая нормативная документация по порядку ведения муниципальной ИСОГД в управлении архитектуры и градостроительства Администрации города Обнинска отсутствует.

Таким образом, Администрацией города Обнинск нарушены требования Статей 8, 57 Градостроительного кодекса РФ.

На основании изложенного и в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ, постановлением Правительства Калужской области от 17.03.2011 № 113 «О создании управления архитектуры и градостроительства Калужской области» Администрации городского округа «Город Обнинск» необходимо:

1. Безотлагательно принять меры по устранению указанных нарушений.

О принятых мерах, указанных в настоящем предписании письменно сообщить в управление архитектуры и градостроительства Калужской области в срок до 01 мая 2013, представив документы, подтверждающие выполнение настоящего предписания.

**Главный специалист
контрольно-экспертного отдела**



К.Е. Селин

Дата составления предписания "27" марта 2013 года

Предписание составил _____

(подпись)

(расшифровка подписи)

Предписание к исполнению принял (или дата направления предписания с уведомлением):

(должность, Ф.И.О. представителя организации, Ф.И.О.
руководителя должностного лица)

"__" _____ 2011 г.

(подпись)

(должность)

(Ф.И.О.)

**Предписание № 11/5-03/13
об устранении нарушений законодательства
о градостроительной деятельности**

"27" марта 2013г.

**Главе Администрации
городского округа «Город Обнинск»
А.А.Авдееву**

Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 27 марта 2013 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского округа «Город Обнинск».

Администрацией г.Обнинска принято Постановление об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в кадастровом квартале 40:27:030602, по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Аксенова, для строительства магазина «Кулинария с кафетерием» по заявлению генерального директора ООО «Торговый дом «Сигнал» Савина В.Н.

Для предоставления земельного участка было издано Постановление Администрации города Обнинска «о принятии предложений по составу, режиму использования и застройки территории общего пользования в районе магазина «Океан» по адресу г. Обнинск ул. Аксенова» с учётом проведенных 16 сентября 2009 года публичных слушаний по теме постановления.

Следует отметить, что в положении «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Обнинске» указанный выше вопрос для проведения публичных слушаний не приводится.

Необходимость проведения публичных слушаний была указана в п.3 статьи 4 действующей на тот момент редакции ПЗЗ городского округа «Город Обнинск»:

3. Режим использования и застройки территорий г. Обнинска, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется Обнинским городским Собранием в соответствии с федеральными законами.

Предложения по составу и режиму использования территорий общего пользования до их утверждения нормативными правовыми актами Обнинского городского Собрания подлежат обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (статья 10 настоящих Правил).

Предложения по составу и режиму использования территорий общего пользования, принятые в соответствии с законодательством, одновременно вносятся в Генеральный план, в Правила землепользования и застройки и проекты планировок территорий. (абзац введен Решением Обнинского городского Собрания от 29.05.2009 N 03-75)

Документы по утверждению предложений по составу и режиму использования территорий общего пользования нормативными правовыми актами Обнинского городского Собрания комиссии представлены не были.

Решением Обнинского городского Собрания от 21.12.2010 № 02-16 пункт 3 был исключён из ПЗЗ городского округа «Город Обнинск».

Информация о возможном предоставлении земельного участка была опубликована 14 января 2010 года.

Администрация г.Обнинска в лице начальника Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Обнинска Козлова Андрея Петровича и общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «СИГНАЛ» в лице генерального директора Савиной Татьяны Владимировны, постановления Администрации города № 682-п от 05.05.2010 г. заключили договор о предоставлении в аренду земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:27:030602:168 общей площадью 1028 кв. м., по адресу: г. Обнинск, ул. Аксенова, 10 для строительства магазина «Кулинария с кафетерием». Указанный земельный участок согласно межевому плану от 01.04.2010 года расположен на землях общего пользования МО «Город Обнинск», до начала строительства на участке размещался сквер. Согласно расчёту стоимости компенсационной стоимости зелёных насаждений –на общую сумму 154 тыс.руб. вырубке подлежат 13 – берёз, 1 – дуб, 1 – ива.

В соответствии со Статьёй 1 Градостроительного кодекса РФ:

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) **границы территорий общего пользования**, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты); (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

В соответствии со статьёй 42 Градостроительного кодекса РФ красные линии определяются в составе утверждаемой части проекта планировки территории.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск»:

Документация по планировке территории г. Обнинска включает в себя:

- 1) проекты планировки в виде отдельного документа;
- 2) проекты планировки в составе с проектами межевания;
- 3) проекты межевания в виде отдельного документа;
- 4) градостроительные планы земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории не требуется в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков.

Границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий определяются посредством документации по планировке территории.

Администрацией города Обнинска 14 декабря 2011 выпущено Постановление №2032-п об утверждении градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером № 40:27:03:0602:168 предоставленного ООО «Сигнал-Сервис». В указанном градостроительном плане имеются нарушения требований инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной Приказом Министерства регионального развития РФ от 11.08.2006 № 93, в частности не заполнены пункты 2.2.2 – 2.2.5.

В 2012 году ООО «Промжилстройпроект» подготовлена проектная документация на строительство магазина «Кулинария с кафетерием»

Администрацией города Обнинска 27 июля 2012 года по заявлению ООО «Торговый дом Сигнал Сервис» выдано разрешение на строительство магазина «Кулинария с кафетерием» № RU 40302000-430.


Таким образом, Администрацией города Обнинск нарушены требования Статей 8,57 Градостроительного кодекса РФ.

На основании изложенного и в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ, постановлением Правительства Калужской области от 17.03.2011 № 113 «О создании управления архитектуры и градостроительства Калужской области» Администрации городского округа «Город Обнинск» необходимо:

1. Безотлагательно принять меры по устранению указанных нарушений.

О принятых мерах, указанных в настоящем предписании письменно сообщить в управление архитектуры и градостроительства Калужской области в срок до 01 мая 2013, представив документы, подтверждающие выполнение настоящего предписания.

Главный специалист
контрольно-экспертного отдела



К.Е. Селин

Дата составления предписания "27" марта 2013 года

Предписание составил _____

(подпись)

(расшифровка подписи)

Предписание к исполнению принял (или дата направления предписания с уведомлением):

(должность, Ф.И.О. представителя организации, Ф.И.О.
руководителя должностного лица)

" ____ " _____ 2011 г.

(подпись)

(должность)

(Ф.И.О.)

Предписание № 11/6-03/13
об устранении нарушений законодательства
о градостроительной деятельности

"27" марта 2013г.

Главе Администрации
городского округа «Город Обнинск»
А.А.Авдееву

Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 27 марта 2013 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского округа «Город Обнинск».

В проект планировки территории в г. Обнинске район улиц Комсомольская и Парковая не были внесены изменения по устранению ранее выявленных нарушений в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом РФ.

Таким образом, Администрацией города Обнинск нарушены требования Статей 41-46 Градостроительного кодекса РФ, региональных нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области".

На основании изложенного и в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ, постановлением Правительства Калужской области от 17.03.2011 № 113 «О создании управления архитектуры и градостроительства Калужской области» Администрации городского округа «Город Обнинск» необходимо:

1. Безотлагательно принять меры по устранению указанных нарушений.

О принятых мерах, указанных в настоящем предписании письменно сообщить в управление архитектуры и градостроительства Калужской области в срок до 01 мая 2013, представив документы, подтверждающие выполнение настоящего предписания.

Главный специалист
контрольно-экспертного отдела



К.Е. Селин

Дата составления предписания "27" марта 2013 года

Предписание составил _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Предписание к исполнению принял (или дата направления предписания с уведомлением):

(должность, Ф.И.О. представителя организации, Ф.И.О.
руководителя должностного лица)

" _____ " _____ 2011 г.

(подпись)

(должность)

(Ф.И.О.)