

УТВЕРЖДАЮ
Председатель комиссии по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки города
Снежинска, глава города Снежинска
_____/И.И. Сапрыкин/
«24» _____ 2017 года

ПРОТОКОЛ КОМИССИИ
по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города
Снежинска
(далее – комиссия по ПЗЗ г. Снежинска)

от 24 ноября 2017 года

город Снежинск

Предметом обсуждения данного заседания является – рассмотрение предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа (ред. 24.08.2017, далее – ПЗЗ СГО) в части **расширения границы территориальной зоны «СХ-7 – зона ведения садоводства или огородничества» за счет территориальной зоны «Р-1 – зона городских лесов, лесопарков»** на карте градостроительного зонирования территории города Снежинска в целях расширения территории СПК «Лесной».

Для рассмотрения на заседании комиссии по ПЗЗ г. Снежинска предоставлены следующие материалы:

1) Обращение председателя СПК «Лесной» Р.А. Лушниковой от 31.10.2017 (вх. адм. № Д-5337) с приложением плана территории дополнительного земельного участка.

2) Карта градостроительного зонирования территории города Снежинска в составе ПЗЗ СГО.

Вступительное слово:

Земляная Светлана Геннадиевна – заместитель начальника управления градостроительства.

Предлагаемый для рассмотрения земельный участок в соответствии с картой градостроительного зонирования территории города Снежинска в составе ПЗЗ СГО расположен в территориальной зоне **«Р-1 – зона городских лесов, лесопарков»**.

Для данной зоны градостроительными регламентами в составе ПЗЗ СГО установлены:

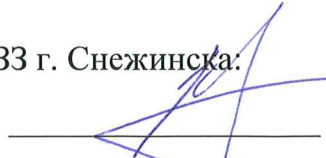
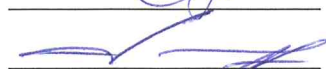
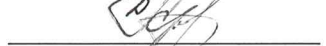
«Основные виды разрешенного использования:

- 1) *открытые спортивные площадки;*
- 2) *площадки отдыха;*
- 3) *временные сооружения для обслуживания отдыхающих;*
- 4) *пешеходные, велосипедные дорожки и лыжные (лыжероллерные) трассы;*
- 5) *городские леса, лесопарки.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) *стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);*
- 3) *объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;*
- 5) *общественные туалеты.*

ПОДПИСИ членов комиссии по ПЗЗ г. Снежинска:

	Востротин Д.С.
	Потеряев С.Ю.
	Бастрон Е.М.
	Блинов Г.А.
	Борисов А.А.
	Бусов И.А.
	Горелов А.Б.
	Жидков В.В.
	Земляная С.Г.
	Кордов Д.Н.
	Круглик Ю.Н.
	Мизонов Е.М.
	Пульников А.С.
	Ремезов А.Г.
	Саранчук С.П.
	Шашов Р.Г.

Г.А. Декусарова 3-50-43
ведущий инженер Управления
1 24.11.2017

Условно разрешенные виды использования:

- 1) тренировочные базы, лыжные базы;
- 2) туристические базы, кемпинги;
- 3) лечебно-оздоровительные центры;
- 4) площадки для выгула собак.»

Для территориальной зоны «СХ-7 – зона ведения садоводства или огородничества» градостроительными регламентами установлены:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	Размеры земельного участка, в случае:		
	- садовые участки, не подлежащие переводу в зоны жилой застройки, с возможностью возведения жилого строения (садовый дом)	300-2000	м ²
	- огородные участки, не подлежащие переводу в зоны жилой застройки	100-300	м ²
2	Этажность жилого строения (садового дома), включая мансарду	не более 2-х	этаж
3	Минимальное расстояние от жилого строения (садового дома), хозяйственных построек до:		
	- красной линии улиц	5	м
	- красной линии проездов	3	м
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	3	м
5	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до соседнего участка.	1	м
6	Минимальное расстояние от зданий и сооружений общего пользования до границ садовых участков	4	м
7	Минимальное расстояние от окон садового дома до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках при материалах стен		
	- камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	м
	- то же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	м
	- древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	м
8	Минимальное расстояние до соседнего участка от		
	- стволов высокорослых деревьев	4	м
	- стволов низкорослых деревьев	2	
	- кустарника.	1	
9	Минимальное расстояние от жилого строения (садового дома) до уборной или бани	8	м
10	Плотность застройки земельного участка (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами».	

Рассматриваемый земельный участок в настоящее время занят лесным массивом.

Ранее по обращению Лушников Р.А. решением Собрания депутатов города Снежинска от 23.10.2014 № 93 были внесены изменения в карту градостроительного зонирования территории города Снежинска в составе ПЗЗ СГО в части введения территориальной зоны «СХ-7» на земельные участки, которые в дальнейшем были предоставлены СПК «Лесной» для ведения садоводства и огородничества.

На земельные участки, предоставленные СПК «Лесной», кооперативом была разработана документация по планировке территории (в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории), которая утверждена в установленном законом порядке постановлением администрации города 28.09.2015 № 1251.

На проектируемой территории предусмотрены:

- 93 индивидуальных садовых участка,
- инженерная инфраструктура (водо-, газо- и электроснабжение),
- транспортная инфраструктура.

Настоящим заявлением в связи с большой востребованностью земельных участков для садоводства, председатель СПК «Лесной» Лушников Р.А. инициирует процедуру по внесению изменений в ПЗЗ СГО в части расширения границ территории «СХ-7 – зона ведения садоводства или огородничества» за счет территориальной зоны «Р-1 – зона городских лесов, лесопарков» в целях предоставления дополнительного земельного участка для СПК «Лесной».

В результате проведения градостроительного анализа в процессе подготовки к настоящему заседанию выявлены ограничения по использованию заявленного земельного участка и прилегающей территории в части исполнения требований:

- использование территории в санитарно-защитной зоне железной дороги (для садовых участков ширина составляет 50 м);
- противопожарное расстояние до лесных насаждений (полоса вырубki не менее 30 м в границах садоводческого кооператива);
- планировка территории с учетом её пересечения ранее запроектированным магистральным водопроводом для инженерного обеспечения садовых участков.

Информация по существу вопроса:

Докладчик – председатель СПК «Лесной» Лушников Роман Анатольевич.

1. Основания:

В виду уникальности созданного садового кооператива, количество желающих стать членами кооператива превысило количество образуемых земельных участков, а также в виду недоработок.

2. Местоположение земельного участка:

Челябинская область, г.Снежинск, ул. Садовая, вблизи существующего СПК «Лесной» и кадастрового массива № 74:40:0106010.

3. Вид подготовленной землеустроительной документации:

Схема расположения земельного участка на кадастровой карте территории в границах в границах существующего СПК «Лесной» и кадастрового массива № 74:40:0106010 выполнена на базе сведений государственного кадастра недвижимости, предоставленных Снежинским отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

4. Описание схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории:

Формируемый земельный участок находится в границах существующего лесного массива, примыкающего с севера СПК «Лесной». С северо-восточной стороны участок граничит с 50,0 метровой санитарно-защитной зоной железной дороги, которая проходит вдоль Каслинского шоссе и принадлежит ФГУП «РФЯЦ-ВНИИТФ имени академ. Е.И.Забабахина». Запрашиваемый земельный участок сформирован с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. Целевое использование формируемого земельного участка:

Для садовых участков, предназначенных для выращивания овощных культур, садовых деревьев и кустарников.

6. Правовой режим охранных и санитарно-защитных зон, устанавливаемых для сетей инженерно-технического обеспечения:

В границах формируемого земельного участка

- отсутствуют сети инженерно-технического обеспечения,
- предусмотрен проектируемый магистральный водопровод (для инженерно-технического обеспечения ранее запроектированных садовых участков).

Дополнительная информация:

В настоящее время имеется большой спрос на земельные участки в данном кооперативе, а именно количество членов кооператива превышает количество участков, ранее сформированных на 20 человек. Одновременно имеются желающие вступить в кооператив, учет которых не ведется.

По вопросу противопожарной вырубке шириной 30 метров предлагается её предусмотреть за пределами границ рассматриваемого земельного участка. Одновременно кооператив возмет на себя обязательство по очистке данной территории от растительности и захламлиения.

Предлагается для рассмотрения на заседании комиссии по ПЗЗ г. Снежинска вопросы, не запланированные в повестке:

Вопрос 2: Для территориальной зоны «ПР-4. Зона особо охраняемых природных территорий» в деревне Ключи дополнить условно разрешенные виды использования пунктом «2) культовые сооружения» (статья 50.8-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Природно-рекреационные зоны).

Вопрос 3: Провести анализ сложившейся градостроительной ситуации территории города Снежинска в части выявления участков, фактически занятых лесным массивом, в целях их учета на карте градостроительного зонирования территории в составе ПЗЗ СГО и рассмотрения вопроса о их переводе в территориальную зону «Р-1 – городских лесов, лесопарков».

Докладчик – заместитель начальника управления градостроительства
Земляная Светлана Геннадиевна.

Информация по существу вопроса 2:

На имя главы Снежинского городского округа поступило обращение главного муфтия Уральского региона (вх. адм. 20.11.2017 инд. Д-5675) о выделении земельного участка для строительства мечети в деревне Ключи.

После проведения анализа сложившейся градостроительной ситуации установлено, что размещение культового сооружения на территории деревни Ключи предусмотрено генеральным планом деревни Ключи (ред. 22.12.2016). Для данной территории, которая в соответствии с картой градостроительного зонирования территории деревни Ключи в составе ПЗЗ СГО расположена в территориальной зоне «ПР-4. Зона особо охраняемых природных территорий», установлены виды разрешенного использования

«Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;

Условно разрешенные виды использования:

1) музейно-мемориальные комплексы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) административно-хозяйственные здания и сооружения;

2) инженерно-технические объекты».

Одновременно, предусмотренный для соответствующих целей земельный участок, расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории «охранная зона памятников природы Челябинской области озера Иткуль», на использование которой установлены ограничения, регламентированные законодательством РФ.

Для решения сложившейся ситуации предлагается рассмотреть предложение по внесению изменений в ПЗЗ СГО в части **дополнить условно разрешенные виды использования для территориальной зоны «ПР-4. Зона особо охраняемых природных территорий» в деревне Ключи пунктом «2) культовые сооружения».**

Информация по существу вопроса 3:

В орган местного самоуправления периодически поступают обращения от физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков (на которых расположены лесные массивы) для строительства объектов (с необходимостью проведения работ по вырубке древесно-кустарниковой растительности).

Одновременно, в настоящее время увеличилось количество обращений в администрацию города и другие государственные надзорные органы от граждан с жалобами по вопросу необходимости сохранения лесного массива при проектировании и строительстве.

Для примера предлагается к рассмотрению одно из заявлений, поступившее в МКУ «Комитет по управлению имуществом города Снежинска», Шамардина Анатолия Анатольевича – заявление о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:40:0102008:514 для целей – строительство гаражей. В результате проведения анализа сложившейся градостроительной ситуации (в том числе при помощи программного продукта ГИС «ИнГЕО» в системе координат МСК-74) было выявлено, что запрашиваемый участок имеет древесно-кустарниковую растительность, которая в период строительства будет вырублена. Одновременно в государственной (или муниципальной) собственности на территории города Снежинска имеются земельные участки, которые свободны от растительности и готовятся для проведения аукциона с соответствующим видом разрешенного использования.

Во избежание неоднозначных ситуаций с предоставлением земельных участков и вырубкой лесного массива, в целях максимального его сохранения, предлагается провести анализ сложившейся градостроительной ситуации территории города Снежинска по выявлению участков, фактически занятых древесно-кустарниковой растительностью, в целях их учета на карте градостроительного зонирования территории в составе ПЗЗ СГО и рассмотрения вопроса о их переводе в территориальную зону «Р-1 – городских лесов, лесопарков».

По итогам заседания в результате обсуждения вопросов принято следующее решение:

1. Поручить членам комиссии по ПЗЗ г. Снежинска в пределах своей компетенции рассмотреть поступившие предложения (**3 вопроса**). По результатам их рассмотрения в **срок не позднее 30.11.2017** направить в управление градостроительства заключения, содержащие выводы по рассматриваемым вопросам, а также свои предложения и рекомендации по ним.

2. Председателю СПК «Лесной» (Лушников Р.Г.) **рекомендовать в срок не позднее 30.11.2017** направить в управление градостроительства свои предложения по обоснованию площади территории (с учетом потребности желающих вступить в члены кооператива и планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов), предлагаемой для перевода в территориальную зону «СХ-7».

3. Управлению градостроительства администрации города (Потеряев С.Ю.) в срок до:

– **06.12.2017** подготовить сводное заключение комиссии по ПЗЗ г. Снежинска (с учетом заключений членов комиссии по ПЗЗ г. Снежинска, полученных во исполнение пункта 1 настоящего решения) **о необходимости подготовки Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа;**

– организовать очередное заседание комиссии (в случае необходимости);

– информировать заявителя (председателя СПК «Лесной» Лушников Р.Г.) о принятом решении.

Начальник управления градостроительства,
заместитель председателя комиссии
по ПЗЗ г. Снежинска

С.Ю. Потеряев

