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

ПРОЕКТ

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

от 13 декабря 2017 года

город Снежинск

Предметом обсуждения данного заседания является принятие окончательного решения (в результате исполнения решения комиссии по ПЗЗ г. Снежинска, изложенного в протоколе от 24.11.2017) по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа (ред. 24.08.2017, далее – ПЗЗ СГО):

1. Рассмотрение предложения 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. Заявитель – председатель СПК «Лесной» Лушников Р.А. (вх. адм. 31.10.2017 инд. Д-5337).

2. Дополнение территориальной зоны «ПР-4. Зона особо охраняемых природных территорий» в деревне Ключи (статья 50.8-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Природно-рекреационные зоны) условно разрешенным видом использования пунктом «2) культовые сооружения». Предложение – от управления градостроительства администрации города Снежинска по результатам рассмотрения обращения главного муфтия Уральского региона Раева Рината хаджи-хазрата (вх. адм. 20.11.2017 инд. Д-5675).

3. Проведение анализа сложившейся градостроительной ситуации территории города Снежинска в части выявления участков, фактически занятых лесными массивами, 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». Предложение – от управления градостроительства администрации города Снежинска.

Докладчик:

Земляная Светлана Геннадиевна – заместитель начальника управления градостроительства.

В результате предварительного рассмотрения предложений получены следующие заключения членов комиссии по ПЗЗ г. Снежинска (прилагаются):

1) Начальника Снежинского отдела Управления Росреестра по Челябинской области Блинова Г.А. (исх. № 40/518 от 29.11.2017):

- по вопросу 1 – отказать;
- по вопросу 2 – возражения отсутствуют;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

2) Заместителя начальника отдела федерального государственного пожарного надзора ФГКУ СУ ФПС № 7 Мизонова Е.М. (исх. № 1258-34/7-3-9 от 29.11.2017):

- по вопросу 1 – удовлетворить при выполнении условий;
- по вопросу 2 – возражения отсутствуют;

– по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

3) Заместителя председателя Собрания депутатов города Снежинска Ремезова А.Г. (исх. № 01-07/484 от 29.11.2017):

- по вопросу 1 – отказать;
- по вопросу 2 – возражения отсутствуют;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

4) Руководителя Межрегионального управления № 15 ФМБА России Круглик Ю.Н. (исх. № 15-06/1188 от 30.11.2017):

- по вопросу 1 – отказать;
- по вопросу 2 – возражения отсутствуют;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

5) Директора МКУ «Служба заказчика по строительству и ремонту» Борисова А.А. (исх. № 01-18/1298 от 30.11.2017):

- по вопросу 1 – удовлетворить;
- по вопросу 2 – возражения отсутствуют;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

6) Инженера по лесоиспользованию МКУ «Снежинское лесничество» Бусова И.А. (исх. № 1-05/405 от 30.11.2017):

- по вопросу 1 – отказать;
- по вопросу 2 – возражения отсутствуют;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

7) Заместителя председателя МКУ «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» Шашова Р.Г. (исх. № К-8-17/3769 от 01.12.2017) с предложениями и рекомендациями:

- по вопросу 1 – отказать;
- по вопросу 2 – на доработку;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

8) Начальника отдела по землеустройству управления градостроительства Бастрон Е.М. (от 24.11.2017):

- по вопросу 1 – удовлетворить;
- по вопросу 2 – отказать;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

9) Начальника отдела экологии администрации города Снежинска Горелова А.Б. (исх. № 15-11/437 от 30.11.2017, 15-11/441 от 01.12.2017):

- по вопросу 1 – отказать;
- по вопросу 2 – возражения отсутствуют;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

10) Начальника юридического отдела правового управления администрации города Кордова Д.Н. (исх. № 03-08/224 от 01.12.2017):

- по вопросу 1 – отказать;
- по вопросу 2 – отказать;
- по вопросу 3 – возражения отсутствуют.

11) Заместителя директора АО «Трансэнерго» Пулькикова А.С. (исх. № 350-01-09/3709 от 01.12.2017):

- по вопросу 1 – возражения отсутствуют;
- по вопросу 2 – ...;
- по вопросу 3 – ...

12) Руководителя МКУ «Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям администрации города Снежинска» Жидкова В.В. (исх. № ... от ...):

- по вопросу 1 – ...;
- по вопросу 2 – ...;
- по вопросу 3 – ...

	Вопрос 1	Вопрос 2	Вопрос 3
--	----------	----------	----------

отказать	7	1	!
удовлетворить	3	7	10
на доработку (отказ на данном этапе)	1	2	!

Результаты рассмотрения вопроса 1 «Предложение о расширении 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 увеличения территории СПК «Лесной».

В поступивших заключениях членов комиссии по ПЗЗ г. Снежинска, изложены следующее обоснования для принятия решения об отказе:

1. Руководствуясь статьей 14 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предельный размер земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади садовых или огородных земельных участков и площади земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования.

Рассмотрение вопроса об изменении зоны возможно только после включения в члены объединения достаточного количества «безземельных» членов в порядке, установленном уставом объединения.

2. На основании ФЗ Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в статье 13 главы III четко прописаны механизмы определения потребности в земельных участках для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимости размещения имущества общего пользования.

Вторым аспектом мотивированного отказа является наличие Генплана Снежинского городского округа, утвержденного постановлением от 16.12.2009 №237, в котором уже определены зоны существующие и проектируемые для предоставления некоммерческим садоводческим товариществам.

3. Леса, расположенные на рассматриваемом земельном участке, находятся в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения. В части 1 статьи 105 Лесного Кодекса РФ указано: «*В лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок ...*». Объем предполагаемой вырубki защитных лесов составляет около 5600 метров кубических, из них чуть больше половины породы сосна, которая является породообразующей для МКУ «Снежинского лесничества». Также, в испрашиваемую территорию входят выделы, в которых в будущем предусмотрены рубки ухода. Таким образом, вырубка леса для расширения СПК «Лесной» на данной территории нецелесообразна.

4. В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» леса, ранее относившиеся к лесам первой группы, отнесены по целевому назначению к защитным лесам (на территории ЗАТО все леса относятся к защитным).

В соответствии со статьями 10 и 102 Лесного кодекса РФ и согласно материалам лесохозяйственного регламента (утв. постановлением администрации Снежинского городского округа от 10.02.2012 № 162), лесная растительность отнесена к лесам, выполняющим функции защиты природных и иных объектов.

Правовой режим данной территории регламентируется статьей 102 Лесного кодекса РФ, согласно которой «... *в защитных лесах и на особо защитных участках лесов запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями ...*».

5. В силу пункта 6 статьи 105 Лесного кодекса РФ невозможно расширение границы зоны «СХ-7 - зона ведения садоводства или огородничества» за счет территориальной зоны «Р-1 - зона городских лесов, лесопарков», поскольку изменение границ лесопарковых зон, зеленых зон и городских лесов может привести к уменьшению их площади, что не допускается.

В соответствии со статьей 102 Лесного кодекса РФ городские леса отнесены к категории защитных лесов. В соответствии с частью 5.1 статьи 105 Лесного кодекса РФ в городских лесах запрещается «... 3) ведение сельского хозяйства; ... 5) размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений ...».

Случаи перевода земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий регламентируются статьей 11 Федерального закона 24.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков, из одной категории в другую».

6. С северо-восточной стороны запрашиваемого участка расположена база ГСМ, принадлежащая ФГУП «РФЯЦ-ВНИИТФ», расстоянию от которой до заявленного участка составляет 150 м.

В соответствии с разделом 7.1.14 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74) пунктом 4 «места перегрузки и хранения сырой нефти, битума, мазута и других вязких нефтепродуктов и химических грузов» относятся ко II классу опасности и имеют санитарно-защитную зону в 500 м.

В соответствии с пунктом 2.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять санитарно-защитными зонами от территории ... коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков». В соответствии с пунктом 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: ... территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ...». В соответствии с пунктом 3.8 СанПиН 2.2.1/2. «Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности».

7. При решении вопроса о внесении изменений в ПЗЗ СГО в части расширения границы территориальной зоны «СХ-7» необходимо в дальнейшем руководствоваться постановлением администрации Снежинского городского округа от 18.06.2014 № 923 «Об утверждении Положения о порядке рубки лесных насаждений в целях организации строительства (реконструкции) и иных целях на территории муниципального образования «Город Снежинск»». В соответствии с данным Положением рубка лесных насаждений на планируемой расширенной территории СПК «Лесной» невозможна.

В целях принятия решения по вопросу 1 для голосования выносится следующее предложение

Отказать заявителю в удовлетворении предложения о внесении изменений в 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 увеличения территории СПК «Лесной».

Рекомендовать председателю СПК «Лесной» (Лушников Р.А.) провести более глубокий анализ нуждающихся лиц в обеспечении земельными участками для садоводства, после чего обратиться (с приложением списка предполагаемых членов кооператива) в администрацию Снежинского городского округа для рассмотрения возможности о выделении в установленном порядке земельного участка для соответствующих целей согласно документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

Результаты голосования по вопросу 1:

За – _____.

Против – _____.

Воздержавшихся – _____.

Результаты рассмотрения вопроса 2 «Предложение по статье «50.8-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Природно-рекреационные зоны» для территориальной зоны «ПР-4. Зона особо охраняемых природных территорий» дополнить условно разрешенные виды использования пунктом «2) культовые сооружения»».

Поступили следующие предложения и рекомендации членов комиссии по ПЗЗ г. Снежинска, изложенные в заключениях:

1. Добавление вида условно разрешенного использования не решает вопрос о возможности или не возможности строительства в «охранной зоне памятников природы Челябинской области озера Иткуль».

Предлагается проработать вопрос изменения границ охранной зоны памятника культуры.

2. Так как на указанной территории установлена охранная зона памятников природы Челябинской области озера Иткуль, прежде чем вносить дополнения разрешенных видов использования необходимо данный вопрос согласовать с компетентными органами Челябинской области, в ведении которых находится охранная зона.

3. Руководствуясь пунктом 18-2 (абз. 1) Положения о памятнике природы Челябинской области озере Иткуль (постановлением Правительства Челябинской обл. от 18.12.2008 № 414-П, ред. 14.09.2016, далее – Положение) «*На территории охранной зоны памятника природы озера Иткуль при наличии положительного заключения государственной экспертизы (в случаях предусмотренных законодательством) допускаются: 1) за пределами 50 метров от береговой линии водного объекта жилищное строительство, дачное строительство, строительство рекреационных объектов с подключением к централизованным очистным сооружениям канализации или к локальным очистным сооружениям ...*».

Территория, предусмотренная генеральным планом деревни Ключи для размещения культового объекта, находится на расстоянии 1300 м (ориентировочно) от береговой линии озера Иткуль.

Также, в границах охранной зоны памятника природы озера Иткуль на расстоянии 1300 м (ориентировочно) от береговой линии, расположено существующее здание музея (находящееся в муниципальной собственности), которое в настоящее время передано на правах аренды региональному Духовному Управлению Мусульман Челябинской области.

Возможно рассмотреть вариант размещение мечети (культового объекта) в существующем здании музея путем проведения реконструкции. Но данное предложение возможно будет реализовать, также, после получения соответствующих разъяснений в Министерстве экологии Челябинской области (в соответствии с разделом «IV. Сведения об охраняемом субъекте памятника природы озера Иткуль» Положения).

В целях принятия решения по вопросу 2 для голосования выносится следующее предложение

Отложить принятие решения по данному вопросу после получения соответствующих разъяснений из Министерства экологии Челябинской области.

Результаты голосования по вопросу 2:

За – _____.

Против – _____.

Воздержавшихся – _____.

Результаты рассмотрения вопроса 3 «Предложение о проведении анализа 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»».

В заключениях, поступивших от членов комиссии по ПЗЗ г. Снежинска, отсутствуют возражения по данному предложению.

В целях принятия решения по вопросу 3 для голосования выносится следующее предложение

Удовлетворить предложение управления градостроительства администрации города.

Результаты голосования по вопросу 3:

За – единогласно.

Против – нет.

Воздержавшихся – нет.

В результате обсуждения поступивших предложений, с учетом результатов голосования, а также руководствуясь частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ комиссия по ПЗЗ г. Снежинска решила:

1. По вопросу 1 –

1.1. Отказать в удовлетворении предложения заявителя СПК «Лесной» по внесению изменений в ПЗЗ СГО в части расширения территориальной зоны «СХ-7 – зона ведения садоводства или огородничества» за счет территориальной зоны «Р-1 – зона городских лесов, лесопарков» в связи с несоответствием требованиям технических регламентов, законодательных и нормативных правовых актов, а именно:

– запрашиваемый земельный участок, для которого предполагается вид разрешенного использования «для ведения садоводства или огородничества», расположен в санитарно-защитной зоне (500 м) существующей базы ГСМ (принадлежащей ФГУП «РФЯЦ-ВНИИТФ»), что нарушает требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (раздел 7.1.14, пункты 2.5, 4 и 5.1);

– перевод рассматриваемого земельного участка из «Р-1 – зона городских лесов, лесопарков» в «СХ-7 – зона ведения садоводства или огородничества» предполагает проведение сплошной вырубki существующего лесного массива, что нарушает требования:

а) Лесного кодекса РФ (статьи 10, 102 и 105),

б) Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (статья 8),

в) Федерального закона 24.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков, из одной категории в другую» (статья 11),

г) материалов лесохозяйственного регламента (утв. постановлением администрации Снежинского городского округа от 10.02.2012 № 162),

д) Положения «О порядке рубки лесных насаждений в целях организации

строительства (реконструкции) и иных целях на территории муниципального образования «Город Снежинск»» (утв. постановлением администрации Снежинского городского округа от 18.06.2014 № 923).

– заявителем не предоставлено обоснование по определению «... предельного размера земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению ...» (во исполнение требований федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

1.2. Председателю СПК «Лесной» (Лушников Р.А.) рекомендовать провести более глубокий анализ нуждающихся лиц в обеспечении земельными участками для садоводства, после чего обратиться (с приложением списка предполагаемых членов кооператива) в администрацию Снежинского городского округа для рассмотрения возможности о выделении в установленном порядке земельного участка для соответствующих целей согласно документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

1.3. Управлению градостроительства (Потеряев С.Ю.) подготовить информацию заявителю о принятом решении.

2. По вопросу 2 –

2.1. Управлению градостроительства (Потеряев С.Ю.) подготовить проект запроса в Министерство экологии Челябинской области о внесении изменений в сведения Росреестра в части изменения границы охранной зоны памятника природы озера Иткуль либо о возможности строительства (реконструкции) культового сооружения в границах данной зоны.

2.2. Данный вопрос повторно рассмотреть на заседании комиссии по ПЗЗ г. Снежинска после получения соответствующих разъяснений из Министерства экологии Челябинской области.

3. По вопросу 3 –

3.1. Управлению градостроительства (Потеряев С.Ю.) с участием представителей (в случае необходимости) отдела экологии администрации города Снежинска (Горелов А.Б.) и МКУ «Снежинское лесничество» (Бусов И.А.) провести анализ существующей градостроительной ситуации в части выявления участков, фактически занятых лесным массивом.

3.2. После выявления данных земельных участков вопрос о их переводе в территориальную зону «Р-1 – городских лесов, лесопарков» повторно рассмотреть на заседании комиссии по ПЗЗ г. Снежинска в целях принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в ПЗЗ СГО.

4. Руководствуясь частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, направить главе города Снежинска данное заключение комиссии по ПЗЗ г. Снежинска для принятия соответствующих решений по предложениям, рассмотренным на данном заседании.

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

С.Ю. Потеряев