

Пояснительная записка
к проекту решения Собрания депутатов Снежинского городского округа
«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
Снежинского городского округа»

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 г. № 118 (в редакции решений от 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141, 24.08.2017 № 81, 29.03.2018 № 27, 13.12.2018 № 132, 17.10.2019 № 72, 23.09.2021 № 116) (далее – Проект ПЗЗ) подготовлен на основании распоряжения администрации Снежинского городского округа от 03.11.2022 № 470-р «О подготовке проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа».

Введение

Проект ПЗЗ подготовлен на основании:

1) обращения МКУ «Парк культуры и отдыха» от 30.08.2022 № 3-Д/7-497 (вх. инд. Д-4329 от 02.09.2022) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа в отношении территориальной зоны «Р-2. Зона озелененных территорий», заключения комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа от 29.09.2022;

2) письма Министерства экономического развития Челябинского области от 16.08.2022 № 03-5903 (вх. инд. Д-4076 от 17.08.2022) о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части определения мест стоянки (размещения) электромобилей и (или) гибридных автомобилей;

3) заключения комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа от 13.12.2022.

Проект ПЗЗ разработан также в целях приведения Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа в соответствие с изменениями действующего законодательства: Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Классификатора видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, ред. от 23.06.2022).

Подготовка Проекта ПЗЗ осуществлена в соответствии с Генеральным планом Снежинского городского округа, утвержденным решением Собрания депутатов города Снежинска от 16.12.2009 г. № 237 (в редакции решений от 28.05.2015 № 52, 22.12.2016 № 141, 17.10.2019 № 71, 23.09.2021 № 115), сведениями Единого государственного реестра недвижимости, а также сведениями, документами и материалами, содержащимися в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Проектные предложения

Проектом предлагается внесение изменений в текстовую и графическую части Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа.

Текстовая часть Проекта ПЗЗ содержит предложения о внесении изменений в порядок применения Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа, предложения о внесении изменений в градостроительные регламенты территориальных зон, включая виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Графическая часть Правил содержит предложения о внесении изменений:

1) в карту градостроительного зонирования Снежинского городского округа (приложение № 1 к Проекту ПЗЗ), предусматривающие:

– введение в границах земельного участка с кадастровым номером 74:40:0000000:4771 территориальной зоны «Р-5. Зона озелененных территорий общего пользования, пляжи» (соответствующую рекреационной функциональной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования» согласно Генеральному плану Снежинского городского округа ред. 23.09.2021) за счет части территориальной зоны «Р-2. Зона озелененных территорий общего пользования»;

– исключение из карты градостроительного зонирования отнесение к территориальным зонам территории опережающего социально-экономического развития, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2018 № 115 «О создании территории опережающего социально-экономического развития "Снежинск"»;

– исключение из состава территориальных зон Ж-1, Ж-3, Ж-4 подзон Ж-1.1, Ж-3.1, Ж-4.1 и введения в карту градостроительного зонирования новых территориальных зон:

Ж-1.1	Зона размещения индивидуальных жилых домов в сохраняемом природном ландшафте
Ж-3.1	Зона размещения жилых домов блокированной застройки (2 и более автономных блока)
Ж-4.1	Зона размещения малоэтажных многоквартирных домов в сохраняемом природном ландшафте

2) в графическое описание местоположения границ территориальных зон (приложение № 2 к Проекту ПЗЗ), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74).



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ СНЕЖИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

456770, г. Снежинск Челябинской области, ул. Свердлова, 24, а/я 476. Код 351-46, тел./факс 9-24-74

РЕШЕНИЕ

ПРОЕКТ

от _____ 2022 года № _____

г. Снежинск
Челябинской области

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа (утв. постановлением администрации Снежинского городского округа 19.02.2021 № 207), согласно распоряжению администрации Снежинского городского округа 03.11.2022 № 470-р «О подготовке проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа», с учетом результатов проведения публичных слушаний (протокола по результатам публичных слушаний от _____, заключения по результатам публичных слушаний от _____), руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Снежинск», Собрание депутатов Снежинского городского округа

РЕШАЕТ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 г. № 118 (в редакции решений от 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141, 24.08.2017 № 81, 29.03.2018 № 27, 13.12.2018 № 132, 17.10.2019 № 72, 23.09.2021 № 116) следующие изменения:

1.1. В пункте 1 статьи 2 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» слова «благоустройства территорий» заменить словами «их благоустройства».

1.2. Пункт 5 статьи 2 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» изложить в новой редакции:

«5) дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной

(общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок;».

1.3. В пункте 3 статьи 5 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» слова «деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности» заменить словами «комплексного развития территории».

1.4. Пункт 8 статьи 9 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» после слов «объектов капитального строительства,» дополнить словами «рассмотрению схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества,».

1.5. Пункт 2 статьи 15 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» дополнить подпунктом 8 следующего содержания:

«8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".».

1.6. Подпункт 1 пункта 1.1. статьи 16 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» изложить в следующей редакции:

«1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;».

1.7. По тексту статьи 16 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» после слов «в части 12.12» и «частью 10.2» дополнить словами «статьи 45».

1.8. Пункт 4 статьи 18 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) проект схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества».

1.9. Пункт 2 статьи 19 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» дополнить подпунктом 7 следующего содержания:

«7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.».

1.10. Пункт 3 статьи 19 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» дополнить подпунктами 3.1 и 3.2 следующего содержания:

«3.1) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

3.2) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;».

1.11. В статье 20 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки» в пункте 2 слова «технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» заменить словами «информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с частью 7 настоящей статьи».

1.12. В пункте 3 статьи 19 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки»:

а) в подпункте 5 слова «созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории» заменить словами «обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу»;

б) в подпункте 6 слова «юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории» заменить словами «юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу».

1.13. Раздел 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 дополнить статьей 46.1 следующего содержания:

«Статья 46.1. Градостроительный регламент зоны Р-5

Зона озелененных территорий общего пользования, пляжи

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
– размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Парки культуры и отдыха	3.6.2
- размещение парков культуры и отдыха	
Отдых (рекреация)	5.0
– обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	
Охрана природных территорий	9.1
– сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	
Общее пользование водными объектами	11.1
– использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	
Благоустройство территории	12.02
– размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	

2) вспомогательные виды разрешенного использования:

Стоянка транспортных средств	4.9.2
– размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	

3) условно разрешенные виды использования:

Не подлежат установлению

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Площадь участка (включая площадь застройки), кв. м:	не подлежат установлению	В соответствии с техническими регламентами и иными нормативными документами в зависимости от назначения объекта СП 42.13330.2016 СП 118.13330.2022
2. Минимальные отступы от границ земельных участков, а также расстояние между строениями, м:		
3. Предельное количество этажей		
4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м:		
5. Показатели плотности застройки в границах земельного участка:		
Примечание:		
1. В соответствии со ст. 98 Земельного кодекса РФ на землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.		
2. При проектировании и строительстве (реконструкции) объектов приоритетом является максимально возможное сохранение естественного природного ландшафта и растительности.		

1.14. В статье «24. Виды территориальных зон» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 состав территориальных зон дополнить видом:

Р-5	Зона озелененных территорий общего пользования, пляжи
-----	---

1.15. В статье 26 «Градостроительный регламент зоны Ж-1» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 подпункт 2) пункта 1 изложить в следующей редакции:

Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0
– земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	

1.16. В статье 29 «Градостроительный регламент зоны Ж-3» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 в подпункте 1) пункта 1 строки «Блокированная жилая застройка. 2.3» изложить в новой редакции:

Блокированная жилая застройка	2.3
– размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; – разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; – размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; – обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	

1.17. В статьях 31 «Градостроительный регламент зоны Ж-4», 33 «Градостроительный регламент зоны Ж-5», 34 «Градостроительный регламент зоны Ж-6», 36 «Градостроительный регламент зоны ОД-1», 37 «Градостроительный регламент зоны ОД-2», 38 «Градостроительный регламент зоны П», 39 «Градостроительный регламент зоны КС», 45 «Градостроительный регламент зоны Р-3», 46 «Градостроительный регламент зоны Р-4», 47 «Градостроительный регламент зоны СП-1», 49 «Градостроительный регламент зоны СП-3» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 подпункт 2) пункта 1 дополнить строками следующего содержания:

Стоянка транспортных средств	4.9.2
– размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	

1.18. В статье 38 «Градостроительный регламент зоны П» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 в подпункте «1) основные виды разрешенного использования:» пункта 1:

– строки «Легкая промышленность. 6.3» изложить в новой редакции:

Легкая промышленность	6.3
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	

– дополнить строками следующего содержания:

Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	
Электронная промышленность	6.3.3
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	
Ювелирная промышленность	6.3.4
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	

1.19. В статье 39 «Градостроительный регламент зоны КС» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2:

а) в подпункте «1) основные виды разрешенного использования:» пункта 1 дополнить строками в редакции

Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
– размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	

б) в подпункте «3) условно разрешенные виды использования:» пункта 1:

– строку «Легкая промышленность. 6.3» изложить в новой редакции:

Легкая промышленность	6.3
------------------------------	------------

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)
--

– дополнить строками следующего содержания:

Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	
Электронная промышленность	6.3.3
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	
Ювелирная промышленность	6.3.4
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	

1.20. В примечании к пункту 2 статьи 40 «Градостроительный регламент зоны КС» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 после слов «Показатель не применяется для земельных участков, находящихся в коллективно-долевой собственности,» добавить слова «собственности, аренде».

1.21. В статье 51 «Градостроительный регламент зоны Л» раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 подпункт «1) основные виды разрешенного использования:» пункта 1 дополнить строками следующего содержания:

Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
– размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	

1.22. По тексту раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 слова «с архитектурно-художественным Советом» заменить словами «в установленном порядке», слова «подзона» заменить на слова «зона».

1.23. По тексту раздела 3 «Градостроительные регламенты» тома 2 слова «СП 118.13330.2012» заменить словами «СП 118.13330.2022».

1.24. В разделе «СОДЕРЖАНИЕ» тома 2 слова «Статья 45. Градостроительный регламент зоны Р-34» заменить словами «Статья 45. Градостроительный регламент зоны Р-3».

1.25. На карте градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 74:40:0000000:4771 вести территориальную зону «Р-5. Зона озелененных территорий общего пользования, пляжи» (соответствующую рекреационной функциональной зоне «Зона озелененных территорий общего пользования» согласно Генерального плана Снежинского

городского округа ред. 23.09.2021) за счет части территориальной зоны «Р-2. Зона озелененных территорий общего пользования».

1.26. Исключить из карты градостроительного зонирования отнесение к территориальным зонам территории опережающего социально-экономического развития, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2018 № 115 «О создании территории опережающего социально-экономического развития "Снежинск"», в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 74:40:1006001:16, 74:40:1006001:21, 74:40:0105005:7, 74:40:1006002:1, 74:40:0000000:5534, 74:40:1004003:31, 74:40:0105006:216, 74:40:1004003:10, 74:40:1006001:235, 74:40:0102009:665 и кадастрового квартала номер 74:40:0105005.

2. Утвердить карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа в новой редакции согласно приложению 1.

3. Утвердить изменения в описание местоположения границ территориальных зон Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа согласно приложению 2.

4. Обеспечить официальное опубликование изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа не позднее, чем по истечении семи дней, с даты его утверждения:

4.1 на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»,

4.2 в издании газеты «Известия Собрания депутатов и администрации города Снежинска»,

4.3 на портале Минюста России «Нормативные правовые акты в Российской Федерации».

5. Администрации Снежинского городского округа разместить в федеральной государственной информационной системе территориального планирования утвержденные изменения в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа не позднее, чем по истечении десяти дней, с даты его утверждения.

6. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов
Снежинского городского округа

А.Г. Ремезов

Глава Снежинского городского округа

А.С.Пульников