Протокол

заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки территории городского округа город Бор Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки территории городского округа город Бор Нижегородской области

07.12.2022 №16

Председатель Комиссии: заместитель главы администрации городского округа город Бор Нижегородской области Янкин А.В.

Заместитель председателя Комиссии: заместитель председателя комитета архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Бор Нижегородской области Жукова Н.Н.

Секретарь Комиссии: ведущий специалист комитета архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Бор Нижегородской области Тихомолова Э.А.

Присутствующие члены комиссии:

Ворошилов А.Г. – заместитель главы администрации, начальник управления ЖКХ администрации городского округа г. Бор

Гельфанова Ю.И. – заведующий юридическим отделом администрации городского округа г. Бор

Щенников А.Н. – директор департамента имущества и земельных отношений администрации городского округа г. Бор

Ембахтова Н.В. – заместитель директора, начальник организационно-правового управления департамента имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Бор

Симакова Т.А. – начальник Редькинского территориального отдела администрации городского округа г. Бор

Тавадян В.Р. – начальник Останкинского территориального отдела администрации городского округа г. Бор

Дягилев В.Н. – начальник Ситниковского территориального отдела администрации городского округа г. Бор

Иванова Е.М. – начальник Неклюдовского территориального отдела администрации городского округа г. Бор

Макаров В.Н. – начальник Краснослободского территориального отдела администрации городского округа г. Бор

Рыжаков В.А. – начальник Октябрьского территориального отдела администрации городского округа г. Бор

Соколова А.В. – начальник Ямновского территориального отдела администрации городского округа г. Бор

Галкин В.А. – начальник управления сельского хозяйства администрации городского округа г. Бор

Шахин И.В. – руководитель Борского районного лесничества Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Нижегородской области

Матвеева М.П. – начальник Борского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

**1. О целесообразности внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области**

1.1. Слушали:

1. Жукову Н.Н. о том, что в адрес администрации городского округа город Бор Нижегородской области поступило обращение Озманяна Руслана Магмадовича по вопросу внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области в части включения в границы населенного пункта д. Княжево (Краснослободский сельсовет) и установления границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами для земельного участка с кадастровым номером 52:20:0700028:308 в целях застройки жилыми домами.

2. Согласно письму Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Нижегородской области от 07.12.2022 №Сл-331-891604/22 границы указанного земельного участка имеют пересечение с границами земель лесного фонда Борского районного лесничества, Высокоборского участкового лесничества, квартал 188, выдел 33.

Министерство лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Нижегородской области возражает по внесению указанного изменения.

3. В целях комплексного и устойчивого развития территории необходима разработка документации по планировке территории, предусматривающая строительство транспортной (с выходом на автомобильную дорогу общего пользования), коммунальной и социальной инфраструктуры, информацию о возможных нагрузках на сети инженерно-технического обеспечения (электричество, газ, вода, канализация, тепло), требований п. 4.14 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объектно-планировочным и конструктивным решениям» (при необходимости), и предоставление финансово-экономического обоснования по включению земельного участка в границу населенного пункта.

Документация по планировке территории должна содержать, в числе прочего, положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Для включаемого участка необходимо выполнить оценку размещения планируемого жилищного строительства, объектов местного значения, рабочих мест в существующих границах населенного пункта или вне населенных пунктов (для рабочих мест), сравнить преимущества и недостатки развития территории населенного пункта в существующих границах или развитие на вновь присоединяемой территории.

Кроме того, в соответствии с протоколом совещания по вопросу целесообразности включения земель сельхозназначения в границы населенных пунктов городского округа город Бор в целях жилищного строительства Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22.04.2022 №Сл-406-303430/22 с учетом совместной позиции Министерства сельского хозяйства и продовольственных ресурсов Нижегородской области и Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в целях недопущения сокращения земель сельхозназначения, используемых в сельхозпроизводстве, при рассмотрении инициатив физических и юридических лиц по внесению изменений в генеральный план в части включения земельных участков из земель сельхозназначения в границы населенных пунктов городского округа для целей жилищного и дачного строительства обеспечивать соблюдение баланса земель путем подбора компенсационных земельных участков соразмерно площади планируемых к включению земельных участков.

Выступили: Щенников А.Н., Макаров В.Н., Галкин В.А.

Поступило предложение: отложить принятие решения о возможности внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области вышеуказанного вопрос.

Голосовали: «за» - единогласно; «против» - нет; «воздержались» - нет.

По результатам голосования: (за-17, против-0, воздержались-0). Решили:

1. Отложить принятие решения о возможности внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области вышеуказанного вопрос.

2. Обратиться с обращением Озманяну Р.М. в Министерство лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Нижегородской области по устранению пересечений с границами земель лесного фонда.

3. Рекомендовать Озманяну Р.М. в целях недопущения сокращения земель сельхозназначения, используемых в сельхозпроизводстве, при рассмотрении инициатив физических и юридических лиц по внесению изменений в генеральный план в части включения земельных участков из земель сельхозназначения в границы населенных пунктов городского округа для целей жилищного и дачного строительства обеспечивать соблюдение баланса земель путем подбора компенсационных земельных участков соразмерно площади планируемых к включению земельных участков.

4. После подбора компенсационных земельных участков соразмерно площади планируемых к включению земельных участков рекомендовать Озманяну Р.М. разработать документацию по планировке территории.

**2. О целесообразности внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области**

2.1. Слушали:

Жукову Н.Н. о том, что в адрес администрации городского округа город Бор Нижегородской области поступило обращение Большакова Алексея Александровича по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части изменения (частично) границ территориальной зоны Ж-5 – «Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки», и установления границ территориальной зоны Ж-1А – «Зона индивидуальной жилой застройки», для земельных участков с кадастровыми номерами 52:20:1000002:1653, 52:20:1000002:258, в целях фактического использованием земельных участков.

В соответствии с частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Выступили: Жукова Н.Н.

Поступило предложение: считать нецелесообразным внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области.

Голосовали: «за» - единогласно; «против» - нет; «воздержались» - нет.

По результатам голосования: (за-17, против-0, воздержались-0). Решили:

Считать нецелесообразным внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части изменения (частично) границ территориальной зоны Ж-5 – «Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки», и установления границ территориальной зоны Ж-1А – «Зона индивидуальной жилой застройки», для земельных участков с кадастровыми номерами 52:20:1000002:1653, 52:20:1000002:258.

**3. Утверждение внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области**

3.1. Слушали:

Жукову Н.Н. о том, что в соответствии с постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 01.11.2022 №5621 подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части дополнения основных видов разрешенного использования новым видом разрешенного использования «Склад» (6.9) в градостроительные регламенты территориальной зоны ПК-4 – «Зона коммунальных и хозяйственных объектов», и в соответствии с распоряжением главы местного самоуправления городского округа город Бор Нижегородской области от 02.11.2022 №82 проведены общественные обсуждения. Вопросов и возражений не поступало.

Выступили: Жукова Н.Н.

По результатам голосования: (за-17, против-0, воздержались-0). Решили:

Комитету архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Бор Нижегородской области направить документацию в аппарат Совета депутатов городского округа город Бор Нижегородской области для утверждения внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части дополнения основных видов разрешенного использования новым видом разрешенного использования «Склад» (6.9) в градостроительные регламенты территориальной зоны ПК-4 – «Зона коммунальных и хозяйственных объектов».

3.2. Слушали:

Жукову Н.Н. о том, что в соответствии с постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 01.11.2022 №5622 подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части дополнения условно разрешенным видом использования «Обеспечение внутреннего правопорядка» (8.3) в градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1А – «Зона индивидуальной жилой застройки», и территориальной зоны ЛПП – «Зона личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта проектная».

Выступили: Жукова Н.Н.

По результатам голосования: (за-17, против-0, воздержались-0). Решили:

Комитету архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Бор Нижегородской области направить документацию в аппарат Совета депутатов городского округа город Бор Нижегородской области для утверждения внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части дополнения условно разрешенным видом использования «Обеспечение внутреннего правопорядка» (8.3) в градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1А – «Зона индивидуальной жилой застройки», и территориальной зоны ЛПП – «Зона личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта проектная», и в соответствии с распоряжением главы местного самоуправления городского округа город Бор Нижегородской области от 02.11.2022 №83 проведены общественные обсуждения. Вопросов и возражений не поступало.

**4. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования**

4.1. Слушали:

Жукову Н.Н. о том, что на основании обращения ГКУ НО «Главное управление автомобильных дорог» и в соответствии с распоряжением главы местного самоуправления городского округа город Бор Нижегородской области от 09.11.2022 №85 по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Земельные участки (территории) общего пользования», установленный Правилами землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области, утвержденными решением Совета депутатов городского округа город Бор Нижегородской области от 25.12.2012 №114, в территориальной зоне Ж-2 – «Зона жилой застройки смешанного типа», для земельного участка ориентировочной площадью 112 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, городской округ город Бор, в южном и юго-западном направлении от д. 56 по ул. Мира в п. Память Парижской Коммуны, в целях обустройства автобусных остановок проведены общественные обсуждения с использованием средств дистанционного взаимодействия в установленные сроки в соответствие с действующим законодательством. Вопросов и возражений не поступало.

По результатам голосования: (за-17, против-0, воздержались-0). Решили:

1. Считать целесообразным предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Земельные участки (территории) общего пользования», установленный Правилами землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области, утвержденными решением Совета депутатов городского округа город Бор Нижегородской области от 25.12.2012 №114, в территориальной зоне Ж-2 – «Зона жилой застройки смешанного типа», для земельного участка ориентировочной площадью 112 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, городской округ город Бор, в южном и юго-западном направлении от д. 56 по ул. Мира в п. Память Парижской Коммуны.

2. Комитету архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Бор Нижегородской области подготовить проект Постановления в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

**4. Дополнительный вопрос.**

**Рассмотрение материалов проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области**

Слушали:

Жукову Н.Н. о том, что на рассмотрение в адрес администрации городского округа город Бор Нижегородской области поступи материалы проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области в целях последующей загрузки в Федеральную государственную информационную систему территориального планирования в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с договором №38/2022ПД от 20.07.2022 с ООО «Солнечный» и постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 16.06.2022 № 3112 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области» ГБУ НО «Институт развития агломераций Нижегородской области» был разработан проект внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор в части включения в границы населенного пункта г. Бор земель государственного лесного фонда и установление границы зоны отдыха (планируемая) для земельных участков с кадастровыми номерами 52:20:1900014:554, 52:20:1900014:555, 52:20:1900014:559, 52:20:1900014:560 для целей отдыха (рекреации) в целях реализации инвестиционного проекта строительства на территории Нижегородской области детского оздоровительного лагеря.

По результатам рассмотрения выявлены следующие замечания.

1. Постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 16.06.2022 №3112 было принято решение о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области в части включения в границы населенного пункта г. Бор земель государственного лесного фонда и установления границ зоны отдыха (планируемая) для земельных участков с кадастровыми номерами 52:20:1900014:554, 52:20:1900014:555, 52:20:1900014:559, 52:20:1900014:560 для целей отдыха (рекреации).

В представленных материалах проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области (глава 10 Материалов по обоснованию в текстовой форме, Том II) генеральным планом городского округа город Бор предусматривается включение в границы города Бор земельного участка, образованного путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 52:20:1900014:554, 52:20:1900014:555, 52:20:1900014:558, 52:20:1900014:559, 52:20:1900014:560, 52:20:1900014:778, согласно приказу Министерства лесного хозяйства и охраны объектов животного мира Нижегородской области от 06.10.2022 №918. Кроме того, в соответствии с вышеуказанным приказом вновь образуемый участок обременен правами третьих лиц:

- аренда Баран А.П. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №15;

- аренда Груздев А.А. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №18;

- аренда Куликов А.Л. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №11;

- аренда Куликов А.Л. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №8;

- аренда Малышева А.И. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №12;

- аренда Туманов Е.Д. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №13;

- аренда Туманов Е.Д. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №14;

- аренда Соболев В.И. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №17;

- аренда Щелокова Л.Ф. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 09.01.2008 №10;

- аренда Паршин И.С. для осуществления рекреационной деятельности по договору аренды от 24.08.2020 №774.

С 01 марта 2022 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», на основании которых запрещается перевод земельных участков из состава земель лесного фонда, предоставленных в пользование для осуществления рекреационной деятельности.

2. Материалы проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области не содержат информации о реализации инвестиционного проекта строительства на территории Нижегородской области детского оздоровительного лагеря, в целях которого было принято решение о внесение изменений в генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области.

3. Для включаемого участка необходимо выполнить оценку размещения планируемого объекта (детский оздоровительный лагерь), объектов местного значения, рабочих мест в существующих границах населенного пункта или вне населенных пунктов (для рабочих мест), сравнить преимущества и недостатки развития территории населенного пункта в существующих границах или развитие на вновь присоединяемой территории. Кроме того, отсутствует финансово-экономическое обоснование по включению земельного участка в границу населенного пункта.

4. Письмом администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 04.08.2022 №2123 до ООО «Солнечный» ранее доведена информация, что согласно письму Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области в Канавинском, Московском, Сормовском района города Нижнего Новгорода и городского округа город Бор от 02.06.2022 №52-14-28/03-1184-2022 отсутствуют сведения о возможности организации зоны санитарной охраны источников водоснабжения. В случае размещения объектов, требующих организацию санитарно-защитной зоны и зоны санитарной охраны источников водоснабжения, необходимо учитывать возможность соблюдения и организации санитарно-защитной зоны до жилой застройки и других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания.

Данная информация отсутствует в материалах проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области.

По результатам голосования: (за-17, против-0, воздержались-0). Решили:

Отправить на доработку материалы проекта внесения изменений в Генеральный план городского округа город Бор Нижегородской области.

Председатель комиссии А.В. Янкин

Заместитель председателя комиссии Н.Н. Жукова

Секретарь комиссии Э.А. Тихомолова