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

20.02.2023 № 2

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

Заместитель председателя Комиссии: председатель комитета архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Бор Нижегородской области Королев А.А.

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

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

1.1. Слушали:

Королева А.А. о том, что в соответствии с постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 27.12.2022 №6857 подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части отнесения вида разрешенного использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1) в градостроительных регламентах территориальных зон Ж-1А – «Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами», и Ж-1Б – «Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами (площадь земельных участков 400-1000 кв.м.)», к основным видам разрешенного использования земельных участков, и в соответствии с распоряжением главы местного самоуправления городского округа город Бор Нижегородской области от 28.12.2022 №90 назначены и проведены общественные обсуждения. Вопросов и возражений не поступало.

Выступили: Королев А.А.

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.

1.2. Слушали:

Королева А.А. о том, что в соответствии с постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 30.12.2022 №7051 подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области в части исключения сведений о предельных (минимальных) размерах земельных участков для основного вида разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) в градостроительных регламентах территориальной зоны Ж-5 – «Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки», и в соответствии с распоряжением главы местного самоуправления городского округа город Бор Нижегородской области от 16.01.2023 №3 назначены и проведены общественные обсуждения. Вопросов и возражений не поступало.

Выступили: Королев А.А.

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.

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

2.1. Слушали:

Королева А.А. о том, что на основании обращения Яшкова Александра Викторовича и в соответствии с распоряжением главы местного самоуправления городского округа город Бор Нижегородской области от 12.01.2023 №1 по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины», 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-1Б – «Зона индивидуальной жилой застройки», для земельного участка с кадастровым номером 52:19:0101015:10, в целях строительства продуктового магазина, проведены общественные обсуждения с использованием средств дистанционного взаимодействия в установленные сроки в соответствие с действующим законодательством.

В период проведения общественных обсуждений поступили следующие предложения и замечания:

1. Государственное казенное учреждение Нижегородской области «Главное управление автомобильных дорог» (зарег. письмо от 30.01.2023 №Сл-325-02-68769/23).

Согласно п. 1 ст. 26 Федерального закона от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы. Поскольку земельный участок с к.н. 52:19:0101015:10 расположен в границах населенного пункта, то в зону с особым использованием территории – придорожную полосу автомобильной дороги не попадет. В связи с этим на земельный участок 52:19:0101015:10 не будут распространяться ограничения по использованию. Наличие согласия владельца автомобильной дороги на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на данном земельном участке не потребуется. Однако поскольку в отношении земельного участка предполагается установить вид разрешенного использования «Магазины», то указанный вид использования предполагает, что участком будет пользоваться неограниченный круг лиц. В связи с этим к данному участку необходимо обеспечить доступ с автомобильной дороги общего пользования 22 ОП МЗ 22Н-0708 Толоконцево-Могильцы. Обустройство съездов и выездов на дорогу должно осуществляться с учетом категории дороги и соблюдением требований ГОСТ. Для организации указанного съезда/выезда необходимо будет получить технические условия от владельца автомобильной дороги – ГКУ НО «ГУАД»;

2. Рукавишникова Л.Е. (зарег. письмо от 01.02.2023 №ОГ-107-13838/23):

- желательно на границе участков построить забор, светоотражающий;

- желательно, чтобы установка вентиляционных моторов, кондиционеров и прочего оборудования производилась на стороне здания, расположенной дальше от границы участков во избежание повышенного уровня шума;

- желательно при появлении новых зданий рядом с границей участков у крыши зданий должны быть желоба для отведения воды;

- нежелательно производить вблизи границы между участками какие-либо сварочные работы, работы с горюче-смазочными материалами ввиду опасности возгорания;

- нежелательны систематические шумные увеселительные мероприятия.

3. Горбунова Ю.П. (зарег. письмо от 08.02.2023 №ОГ-107-17185/23):

Возражение против реализации проекта: согласно действующим на данный момент СНиПам и СанПиНам расстояние от магазина до жилых домов должно быть не менее 50 метров, что в данном случае просто невозможно физически!

Нам предлагается расположить под своими окнами источник шума (днем и ночью), грязи и мусора, отвратительных запахов с помойки магазина, центр размножения грызунов и насекомых и т. п.

Также здесь нет возможности размещения полноценного подъезда к магазину и полноценной автопарковки, если рассматривать не на картинке, а вживую.

Щенников А.Н.:

Согласно заключению межведомственной комиссии по рассмотрению заявлений в сфере земельных отношений на территории городского округа город Бор Нижегородской области от 14.02.2023 № 6/25 Яшкову А.В. одобрена возможность увеличения площади земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 52:19:0101015:10 площадью 789,4 кв.м. с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства, и образовании земельного участка с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства площадью 919,4 кв.м. путем перераспределения вышеуказанного земельного участка и земель, находящихся в государственной собственности ориентировочной площадью 130 кв.м., в соответствии с архитектурно-планировочным решением, разработанным Неклюдовским территориальным отделом администрации городского округа г. Бор, за плату в порядке, установленном статьями 39.28 и 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации, при условии:

- установления ограничений прав в охранной зоне воздушной линии электропередач;

- установления ограничений прав в границах зон санитарной охраны (III пояс) водоисточника (р. Волга) для водопроводной станции ПАО «Завод «Красное Сормово»;

- отсутствия прав третьих лиц и обременения договором аренды в пользу третьих лиц на испрашиваемый дополнительно земельный участок;

- отсутствия на испрашиваемой территории земельных участков не свободных от прав третьих лиц, границы которых не внесены в государственный кадастр недвижимости или подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

- отсутствия в границах образуемого земельного участка построек, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и отсутствуют иные правоустанавливающие документы на них;

- отсутствия оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации;

- образования земельного участка из земель, из которых невозможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации;

- сохранения единой линии близлежащих земельных участков, сведения о границах которых внесены в государственный кадастр недвижимости;

- соблюдения требований к образуемым земельным участкам, установленных в статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, исключения вклинивания и изломанности границ и других препятствующих рациональному использованию земель недостатков.

При выполнении вышеуказанных кадастровых работ кадастровый номер исходного земельного участка и его характеристики будут изменены.

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

1. Считать нецелесообразным предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины», 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-1Б – «Зона индивидуальной жилой застройки», для земельного участка с кадастровым номером 52:19:0101015:10.

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

2.2. Слушали:

Королева А.А. о том, что на основании обращения Панкратовой Алевтины Павловны и в соответствии с распоряжением главы местного самоуправления городского округа город Бор Нижегородской области от 24.01.2023 №5 по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, 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, территориальной зоне Ж-1А – «Зона индивидуальной жилой застройки», для земельных участков образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:20:1400057:446, расположенного по адресу: Нижегородская область, городской округ город Бор (Редькинский сельсовет), восточнее д. Елисино, участок №68:

- условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» для земельного участка 52:20:1400057:446:ЗУ45 проектной площадью 354 кв.м.;

- условно разрешенный вид использования земельного участка «Отдых (рекреация)» для земельного участка 52:20:1400057:446:ЗУ38 проектной площадью 230 кв.м., в целях строительства магазина и организации детской площадки, 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, 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, территориальной зоне Ж-1А – «Зона индивидуальной жилой застройки», для земельных участков образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:20:1400057:446, расположенного по адресу: Нижегородская область, городской округ город Бор (Редькинский сельсовет), восточнее д. Елисино, участок №68:

- условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» для земельного участка 52:20:1400057:446:ЗУ45 проектной площадью 354 кв.м.;

- условно разрешенный вид использования земельного участка «Отдых (рекреация)» для земельного участка 52:20:1400057:446:ЗУ38 проектной площадью 230 кв.м.

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

Председатель комиссии А.В. Янкин

Заместитель председателя комиссии А.А. Королев

Секретарь комиссии Э.А. Тихомолова