

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области

30.05.2019г.

Публичные слушания проводились по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

Заключение подготовлено на основании протоколов:

- 1) от 27.05.2019г. п. Волочаевка. Количество участников публичных слушаний 6 человек;
- 2) от 27.05.2019г. п. Овсяное. Количество участников публичных слушаний 12 человек;
- 3) от 27.05.2019г. п. Цвелодубово. Количество участников публичных слушаний 8 человек;
- 4) от 27.05.2019г. пос. при ж/д ст. Каннельярви. Количество участников публичных слушаний 2 человека;
- 5) от 27.05.2019г. пос. дом отдыха «Ленстроитель». Количество участников публичных слушаний 6 человек;
- 6) от 27.05.2019г. п. Победа. Количество участников публичных слушаний 23 человека;
- 7) от 29.05.2019г. п. Нахимовское. Количество участников публичных слушаний 2 человека;
- 8) от 29.05.2019г. п. Ганино. Количество участников публичных слушаний 4 человека;
- 9) от 29.05.2019г. п. Пушное. Количество участников публичных слушаний 4 человека;
- 10) от 29.05.2019г. п. Лебяжье. Количество участников публичных слушаний в 6 человек;
- 11) от 29.05.2019г. п. Мухино. Количество участников публичных слушаний 9 человек;
- 12) от 29.05.2019г. г.п. Рощино. Количество участников публичных слушаний 3 человека.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

1) **Кудрявцев Н.Н. (в письменном виде), п. Победа:** Прошу рассмотреть возможность сокращения санитарно-защитной зоны помехохранилища птицефабрики «Ударник» с 500 м до 300 м., для возможности оформления существующего жилого дома на моем земельном участке и у других землепользователей.

2) **Шнаубельт Н.Н., ООО «Навигатор» (письменное предложение), г.п. Рощино:** предлагаем дополнить градостроительный регламент зоны объектов отдыха и туризма «РЗ» видом разрешенного использования «Общежития. 3.2.4.» (Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7.)

3) **Шнаубельт Н.Н., ООО «Навигатор» (письменное предложение), г.п. Рощино:** предлагаем изменить в зоне объектов отдыха и туризма «РЗ» для ВРИ

«Туристическое обслуживание 5.2.1» предельное количество этажей и предельную высоту (эт./м) с 3/12 до 9/32.

4) **Шнаубельт Н.Н., ООО «Навигатор» (письменное предложение), г.п. Рошино:** предлагаем изменить в зоне объектов отдыха и туризма «РЗ» для ВРИ «Спорт 5.1» (Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодом 5.1.1 – 5.1.7) предельное количество этажей и предельную высоту (эт./м) с 3/30 до 9/32.

Главным специалистом сектора по управлению имуществом администрации МО «Рошинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области Смирновым Д.В. внесены следующие предложения и замечания:

1) В текстовой части проекта ПЗЗ для зоны «Ж1» и «Ж1.1», в основном виде разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» установлена минимальная площадь земельного участка **600** кв.м. (**400** кв.м. при существующем жилом доме). Но для зоны «Ж2» в основном виде разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» установлена минимальная площадь земельного участка **400** кв.м. (**300** кв.м. при существующем жилом доме). Необходимо минимальную площадь земельного участка для ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» привести к единому виду.

2) В текстовой части проекта ПЗЗ для зоны «Ж1» в условном виде разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1» установлена минимальная площадь земельного участка **600** кв.м. (**400** кв.м. при существующем доме). Для зоны «Ж1.1» в условном виде разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1» установлена минимальная площадь земельного участка **400** кв.м. (**300** кв.м. при существующем доме). Для зоны «Ж2» в основном виде разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1» установлена минимальная площадь земельного участка **1200** кв.м. (**600** кв.м. при существующем доме). Для зоны «Ж3» в основном виде разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1» установлена минимальная площадь земельного участка **400** кв.м. (**300** кв.м. при существующем доме). Необходимо значение минимальной площади земельного участка для ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1» привести к единому виду.

3) Предлагаю предельную высоту для ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1» для зон «Ж1», «Ж1.1», «Ж2» и «Ж3» привести к единому значению.

4) Предлагаю для зоны «О1» изменить минимальную площадь для ВРИ «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2» с 10000 кв.м. до 5000 кв.м.

5) В графической части проекта ПЗЗ земельные участки на ул. Береговая, г.п. Рошино (кадастровые номера: 47:01:0701007:85; 47:01:0701007:5; 47:01:0701007:3; 47:01:0701007:84; 47:01:0701007:27) с видом разрешенного использования «Индивидуальное жилое строительство» отнести к зоне «Ж1.1», а не «РЗ».

6) В графической части проекта ПЗЗ земельный участок с к.н. 47:01:0701004:1990 отнести к территориальной зоне «Ж1.1» в соответствии с его категорией и видом разрешенного использования, а не к «Р1».

7) В графической части проекта ПЗЗ территорию бывшего военного городка «Первомайское-1» привести в соответствие с Генеральным планом МО «Рошинское городское поселение», в частности отнести к территориальной зоне «Ж2».

8) Необходимо исправить технические ошибки в графической части проекта ПЗЗ: отобразить жилую застройку в п. Нахимовское вблизи ул. Ягодная (земельные участки с к.н. 47:01:1536001:1596; 47:01:1536001:17, 47:01:1536001:3177), а также в районе СНТ «Строитель».

Администрацией МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области внесено предложение:

1) В текстовой части проекта ПЗЗ для территориальных зон жилой застройки, где вид разрешенного использования земельного участка «Магазины 4.4» относится к основному виду разрешенного использования в параметре «Максимальный процент застройки в границах земельного участка» примечание изложить в следующей редакции: «в случае если общая площадь объектов указанного вида использования превышает 750 кв.м., то ВРИ относится к условно разрешенному виду».

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний, но постоянно не проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

1) **Аль-Науайсех А.А.С., г. Санкт-Петербург:** необходимо изменить территориальную зону земельных участков, расположенных на юге коттеджного поселка «Большая Медведица» в соответствии с их видом разрешенного использования – для дачного строительства. А именно земельные участки с кадастровыми номерами от 47:01:1536001:3690 до 47:01:1536001:3694; от 47:01:1536001:3697 до 47:01:1536001:3736; 47:01:1536001:4229 отнести к территориальной зоне ведения садоводства, огородничества (Сх3).

2) **Хорина Г.Н., г. Санкт-Петербург:** земельный участок с кадастровым номером 47:01:1536001:2283 располагается в двух территориальных зонах «Р3» и «Ж1». По документам данный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования «Для объектов жилой застройки», следовательно необходимо весь земельный участок отнести к зоне «Ж1».

3) **Сухляев Н.С., г. Санкт-Петербург:** В связи с тем, что на территории вблизи п. Лебяжье имеется только один магазин, просим рассмотреть возможность включить в градостроительный регламент территориальной зоны ведения садоводства, огородничества «СХ3» ВРИ, позволяющий разместить магазин для реализации продуктов питания и товаров первой необходимости.

4) **Лебедев И.Ю., г. Санкт-Петербург:** В графической части проекта ПЗЗ, северная часть п. Лебяжье пересекается линией электропередач. По факту эта линия идет вдоль границ населенного пункта и не пересекает земельные участки с кадастровыми номерами 47:01:1536001:1969 (:1970; :1971; :1972; :2064; :1984; :2066; :2011; :2012; :2013; :2014; :2015; :2016).

5) **Шарапова Н.В., п. Черкасово:** Зона «ТР3» из прежних ПЗЗ заменяется на «Р3». Так как еще не все садоводы успели переоформить свои земельные участки, находящиеся в зоне ТР3, следует добавить в градостроительный регламент территориальной зоны «Р3» вид разрешенного использования «Ведение садоводства».

Рекомендации комиссии по обеспечению организации проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области о целесообразности или нецелесообразности учета предложений и замечаний:

В целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства:

- учесть предложения и замечания Хориной Г.Н., Лебедева И.Ю., администрации МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, главного специалиста сектора по управлению имуществом администрации МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района ЛО Смирнова Д.В. по п.4, п.6 (земельный участок, предоставлен в соответствии с областным законом Ленинградской области от 14.10.2008 № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области»), п.8;

- учесть предложение Сухляева Н.С. и в градостроительном регламенте для зоны ведения садоводства, огородничества «СХЗ» предусмотреть условно разрешенный вид использования земельных участков «Магазины 4.4»;

- учесть предложение Шараповой Н.В. и в градостроительном регламенте для зоны объектов отдыха и туризма «РЗ» предусмотреть основной вид разрешенного использования земельных участков «Ведение садоводства 13.2»;

- учесть предложение Шнаубельт Н.Н., ООО «Навигатор» по п.3 и п.4 и исходя из соответствия с генеральным планом установить значение 8/30 (эт./м.);

- учесть предложение главного специалиста сектора по управлению имуществом администрации МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района ЛО Смирнова Д.В. по п.1 и установить значение 600 кв.м. (400 кв.м. при существующем жилом доме), по п.2 и установить значение 600 кв.м. (400 кв.м. при существующем доме), по п.3 и установить значение 15 м., по п.5 и в градостроительном регламенте для Зоны объектов отдыха и туризма «РЗ» предусмотреть условно разрешенный вид использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства 2.1».

Предложение главного специалиста сектора по управлению имуществом администрации МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района ЛО Смирнова Д.В. по п. 7 возможно будет учесть в правилах землепользования и застройки МО «Рощинское городское поселение» после внесения изменений в генеральный план МО «Рощинское городское поселение», в связи с необходимостью включения данной территории в границы населенного пункта.

Предложения Аль-Науайсех А.А.С., Кудрявцева Н.Н. возможно будет учесть в правилах землепользования и застройки МО «Рощинское городское поселение» после внесения изменений в генеральный план МО «Рощинское городское поселение». Согласно положениям [ч. 3 ст. 9](#), [чч. 9 и 10 ст. 31](#), [п. 2 ч. 1 ст. 34](#) Градостроительного кодекса РФ должен быть соблюден принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану.

Предложение Шнаубельт Н.Н., ООО «Навигатор» по п.2 нецелесообразно, так как градостроительный регламент зоны РЗ содержит основной вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание 5.2.1» (Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей).

Выводы комиссии по обеспечению организации проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области: Считать публичные слушания состоявшимися. Комиссии по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области обеспечить внесение изменений в проект внесения изменений в правила землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области (далее – Проект) с учетом результатов публичных слушаний и представить Проект главе администрации МО «Выборгский район» для принятия решения о направлении Проекта в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области на утверждение или об отклонении Проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Председатель комиссии

Савинов В.Г.

Секретарь комиссии

Зинатчина Г.Ф.