ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений

6 декабря 2022 г.

дата оформления заключения

I. Общие сведения об общественных обсуждениях

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях | Проект правил землепользованияи застройки сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области |
| 2. Организатор общественных обсуждений | Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области |
| 3. Информация о территории, в пределах которой проводились общественные обсуждения, и сроке проведения общественных обсуждений | Территория сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области (все населённые пункты сельского поселения).Срок проведения общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области – 1 месяц (с 10 ноября 2022 г. по 10 декабря 2022 г.). |
| 4. Сведения о количестве участников общественных обсуждений, принявших участие в общественных обсуждениях | 5 участников |
| 5. Реквизиты протокола общественных обсуждений | Протокол общественных обсужденийпо проекту правил землепользования и застройки сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области от 2 декабря 2022 г. |

II. Предложения и замечания, касающиеся проекта, внесенные

участниками общественных обсуждений

1. Содержание предложений и замечаний, касающихся проекта, внесенных участниками общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проведены общественные обсуждения:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1 | Предложений и замечаний не поступило |

2. Содержание предложений и замечаний, касающихся проекта, внесенных иными участниками общественных обсуждений:

|  |  |
| --- | --- |
| 2.1 | Земельные участки с кадастровыми номерами 29:16:203001:274 и 29:16:203001:267 включить в границы населенных пунктов Нижнее Ладино или Малое Анисимово. Предусмотреть вид разрешенного использования для данных земельных участков «Ведение садоводства», «Ведение личного подсобного хозяйства» или «Жилая застройка». |
| 2.2 | Земельные участки с кадастровыми номерами 29:16:203001:272, 29:16:203001:266, 29:16:203001:265, 29:16:203001:271, 29:16:203001:269, 29:16:203001:270 и 29:16:203001:264 включить в границы населенных пунктов Нижнее Ладино или Малое Анисимово. Предусмотреть вид разрешенного использования для данных земельных участков «Ведение садоводства», «Ведение личного подсобного хозяйства» или «Жилая застройка». |
| 2.3 | Земельные участки с кадастровыми номерами 29:16:200501:193; 29:16:200501:939 и 29:16:200501:940 включить в границы населенного пункта Большое Тойнокурье. Предусмотреть вид разрешенного использования для данных земельных участков «Ведение садоводства», «Ведение личного подсобного хозяйства» или «Жилая застройка». |
| 2.4 | Земельный участок с кадастровым номером 29:16:200501:1193 отнести к территориальной зоне, которая позволит использовать участок для «ведения садоводства» |
| 2.5 | д. Усть-Заостровская. Изменена конфигурация зоны ОД-1, нее включены ЗУ с видом «Личное подсобное хозяйство» 29:16:201901:134, :271, :135. Заявлений от правообладателей земельных участков о смене территориальной зоны не поступало, на комиссии не обсуждалось. Необходимо оставить действующие зонирование. |
| 2.6 | д. Усть-Заостровская, д. Лянецкая, д. Малое Бурдуково, д. Большое Бурдуково, д. Большое Анисимово, д. Рикасово, д. Великое, д. Верхнее Ладино, д. Нижнее Ладино, д. Кырласово, д. Пуново, д. Кипарово, д. Малая Тойнокурья, д. Большое Тойнокурье, д. Перхачево, д. Опорно-Опытный пункт, д. Средние Валдушки, п. Луговой: Не обозначена улично-дорожная сеть, что не допустимо, так как позволит собственникам земельных участков перераспределять их за счет проездов и дорог. Необходимо обозначить как в действующих ПЗЗ. |
| 2.7 | д. Малая Хемечень, д. Лянецкая, д. Малое Бурдуково, д. Большое Бурдуково, д. Малое Анисимово, д. Рикасово, д. Верхнее Ладино, д. Малая Тойнокурья. На карте обозначена зона Р-3, для которой не разработан градостроительный регламент. |
| 2.8 | Названия населенных пунктов не соответствуют Областному закону Архангельской области от 23.09.2004 № 258-внеоч. –ОЗ «О статусе и границах территорий муниципальных образований в Архангельской области»:Борисовка – вместо Борисовская.Бол. Тойнокурья – вместо Большое Тойнокурье.Перхачевский выселок – такого населенного пункта нет в составе МО «Заостровское», это территория д. Пуново.Название населенного пункта Средние Валдушки, а на карте он обозначен как Валдушки. Населенный пункт Валдушки не входит в границы сельского поселения «Заостровское». |
| 2.9 | д. Лянецкое. Земельный участок 29:16:201401:356 для ведения огородничества включен в зону Р-3, 29:16:201401:160 «Для размещения КТП-63-10/0,4 кВ» включен в зону Р-3. |
| 2.10 | д. Малое Бурдуково. Участок 29:16:202001:194 обозначить в зону Т-1. |
| 2.11 | Уменьшена зона рекреации, обращений по данному вопросу не поступало. Необходимо вернуть зонирование как в действующих ПЗЗ. |
| 2.12 | д. Большое Анисимово. Граничащая с данным населенным пунктом территория по действующим ПЗЗ отнесена к сельскохозяйственным угодьям, на которые регламент не распространяется. В проекте данная территория обозначена как СХ-1. |
| 2.13 | д. Большое Анисимово. Установлена зона Р-1 вместо зоны Ж-1, заявлений об этом изменении не поступало, не рассматривалось на комиссии. В установленную зону Р-1 включен в том числе ЗУ 29:16:202601:959 с видом «бытовое обслуживание», ЗУ 29:16:201801:263 с видом «Для индивидуального садоводства», что не соответствует регламенту для данной зоны и не позволит использовать участки по назначению. |
| 2.14 | д. Большое Анисимово. ЗУ 29:16:202601:960 обозначить в зону Т-1. |
| 2.15 | д. Большое Анисимово. ЗУ 29:16:202601:123 «для малоэтажного жилищного строительства» включен в две территориальные зоны ОД-3 и Ж-3. |
| 2.16 | д. Большое Анисимово. Отсутствует буквенное обозначение территориальной зоны, что не позволяет определить к какой именно зоне из трех возможных ОД-2, ОД-3, ОД-4 относится территория. |
| 2.17 | д. Рикасово. Изменено зонирование части территории, заявлений по данным изменениям не поступало, на комиссии не рассматривалось. Следует зону ОД-3 сделать как в действующих ПЗЗ, зону Ж-2 только в границах ЗУ 29:16:202602:26, ЗУ 29:16:202602:188 отнести к зоне СХ-3 |
| 2.18 | д. Рикасово. Земельные участки с видами «для личного подсобного хозяйства», «Огородничество» отнесены к зоне Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами» без заявлений от правообладателей и рассмотрения на комиссии. Вернуть для данной территории зону Ж-1 |
| 2.19 | д. Рикасово. Зона Р заменена на ОД-1, данное изменение не требуется, ЗУ 29:16:202602:213 «земли общего пользования» следует оставить в зоне рекреации без права строительства ОКС. Он используется как парк. Отнести ЗУ к зоне Р-1. |
| 2.20 | д. Рикасово. ЗУ 29:16:202602:22 перенесен из зоны О в зону Ж-1, без заявлений от правообладателей и рассмотрения на комиссии. Вернуть для данной территории зону ОД-2 |
| 2.21 | д. Рикасово. Не отображена защитная зона объектов культурного наследия: Сретенская церковь (деревянная) в д. Рикасово – 100 м от границы территории объекта культурного наследия; «Церковь Михаила Архангела», 1776 г. в д. Рикасово – 100 м от границы территории объекта культурного наследия. |
| 2.22 | д. Рикасово. В зонировании отсутствует зона Ж-2, что не позволит поставить на кадастровый учет многоквартирный дом. |
| 2.23 | д. Верхнее Ладино. Граница населенного пункта изображена с нарушением. Включены участки из земель сельскохозяйственного назначения. Данный проект не предполагает изменения границ населенных пунктов. Изменения границы д. Верхнее Ладино не рассматривались на комиссии.Категорически возражаем о включении данных участков без проведения соответствующих процедур. |
| 2.24 | д. Верхнее Ладино и д. Нижнее Ладино. Изменено зонирование прибрежной полосы, предлагаем оставить его, как в действующих ПЗЗ |
| 2.25 | д. Левковка, д. Боры, д. Глинник, д. Пуново Внесены изменения в зонирование населенного пункта, которые не согласовывались, заявления от правообладателей ЗУ по данным изменениям не поступали. Например, ЗУ 29:16:203301:396 и 29:16:200701:4 имеют вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», а отнесены к зоне СХ-1. |
| 2.26 | д. Большое Тойнокурье. ЗУ 29:16:200401:19 «для ведения личного подсобного хозяйства» отнесен к зоне ОД-2, что не позволит построить жилой дом и ущемит права собственников участка. |
| 2.27 | д. Большое Тойнокурье. ЗУ 29:16:200401:283, 19:16:200501:1158 «трубопроводный транспорт» отнесены к зоне Р-3. Считаем, что для данных земельных участков больше подойдет зона И-1. |
| 2.28 | Д. Перхачево. ЗУ 29:16:201601:268 было принято комиссией положительное решение о включении их в зону Ж-1. В проекте они отнесены к зоне Сх-1, следует внести изменения. |
| 2.29 | Д. Перхачево. В зонировании отсутствует зона Ж-2, что не позволит поставить на кадастровый учет многоквартирный дом. |
| 2.30 | Д. Опорно-Опытный Пункт. Изменено зонирование территории населенного пункта, отсутствует зона Р и И. Предлагаем сделать зонирование как в действующих ПЗЗ. |
| 2.31 | Д. Средние Валдушки. ЗУ 29:16:204501:563 «для индивидуального жилищного строительства» и ЗУ 29:16:204501:560 «для ведения огородничества» отнесены к зоне Р-3, что не позволит использовать их по назначению. |
| 2.32 | П. Луговой. ЗУ 29:16:201101:249 «трубопроводный транспорт» отнесены к зонам СХ-1 и Ж-1. Считаем, что для данного земельного участка больше подойдет зона И-1. |
| 2.33 | П. Луговой. Вместо зоны Ж-2 установлена зона Ж-3. В п. Луговой построены малоэтажные многоквартирные дома, а не среднеэтажные. |
| 2.34 | Сокращена зона СХ-3 ведение огородничества, при этом земельные участки под огороды оформлены и поставлены на кадастровый учет. Предлагаем вернуть зонирование как в действующих ПЗЗ. |
| 2.35 | Территория у д. Большое Тойнокурье по действующим ПЗЗ отнесена к сельскохозяйственным угодьям, на которые регламент не распространяется. В проекте данная территория обозначена как СХ-2. Данные изменения не соответствуют действующему законодательству. Процедуры внесения изменений в документы территориального планирования в отношении данной территории проведено не было. |
| 2.36 | Граничащая с д. Верхнее Ладино территория по действующим ПЗЗ отнесена к сельскохозяйственным угодьям, на которые регламент не распространяется. В проекте данная территория обозначена как Р-3, для которой не прописан регламент. Насколько данные изменения соответствуют законодательству. |
| 2.37 | Граничащая с д. Боры территория по действующим ПЗЗ отнесена к сельскохозяйственным угодьям, на которые регламент не распространяется. В проекте данная территория обозначена как СХ -1 и Р-2, для которой не прописан регламент. Насколько данные изменения соответствуют законодательству. |
| 2.38 | Уменьшена зона СХ-2 у д. Средние Валдушки, границу зоны ведения садоводства следует установить по границе квартала 29:16:204901. |
| 2.39 | Не обозначены ЗОУИТ:- ЗОУИТ 29:00-6.98 Запретная зона военного объекта - Архангельское лесничество Министерства обороны Российской Федерации- ЗОУИТ 29:00-6.283 Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Пятая подзона.- ЗОУИТ 29:00-6.284 Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Третья подзона.- ЗОУИТ 29:00-6.285 Приаэродромная территория аэропорта Васьково- ЗОУИТ 29:00-6.286 Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Шестая подзона. |
| 2.40 | В градостроительных регламентах отсутствуют регламенты для территориальных зон Р-2, Р-3, Р-4, которые присутствуют на карте градостроительного зонирования. |
| 2.41 | Статью 32 градостроительного регламента дополнить основным видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная застройка» (код 2.1.1). |
| 2.42 | В статье 32 градостроительного регламента виды разрешенного использования «Оказание услуг связи» (код 3.2.3), «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), «Гидротехнические сооружения» (код 11.3) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в основные. |
| 2.43 | Статьи 32, 33, 34 градостроительного регламента дополнить «5. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ)». |
| 2.44 | Статьи 32, 33, 34 градостроительного регламента дополнить «6. Требования к ограждению земельных участков: максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 метра. Разделение двух соседних участков производится путем установки прозрачного (т. е. решетчатого или сетчатого) забора. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.» |
| 2.45 | Статьи 32, 33, 34 градостроительного регламента дополнить «Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях на территории многоквартирной застройки согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»:1. отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений;
2. при озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа;
3. по внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта;
4. расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий;
5. на земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов;
6. на придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели;
7. на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.

з) На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее: |
| 2.46 | Статьи 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 46 градостроительного регламента дополнить «Ширина улиц и дорог в населённых пунктах в красных линиях определяется проектами планировки территорий населенного пункта с учетом системы улично-дорожной сети, предусмотренной решениями генерального плана населенного пункта и сложившейся застройки.Минимальная ширина жилых улиц:основных жилых улиц –15 м;второстепенных жилых улиц –10 м;проездов – 5 м.» |
| 2.47 | В статье 33 градостроительного регламента вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в основные. |
| 2.48 | В статье 33 градостроительного регламента виды разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1), «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), «Гидротехнические сооружения» (код 11.3) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в основные. |
| 2.49 | В регламенте зоны Ж-2 (статья 33) для видов разрешенного использования установить: * «Хранение автотранспорта»:

Максимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;* «Культурное развитие»:

Минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м;* «Религиозное использование»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;Максимальная площадь земельного участка – 4000 кв.м;* «Магазины», «Спорт»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;* «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;Максимальная площадь земельного участка – 4000 кв.м;Минимальный отступ от красных линий, м – 5 м, для всех видов, за исключением амбулаторно-поликлинического обслуживания – 15м.Минимальный отступ от границ земельного участка, м – 3 м, для всех видов.Предельное количество этажей, этаж – 2 , для социального обслуживания, бытового обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, культурного развития, религиозного использования, общественного управления, ветеринарного обслуживания, магазинов, банковской и страховой деятельности, общественное питание, гостиничное обслуживание, спорт. Не подлежит установлению все параметры для Площадки для занятий спортом, Гидротехнические сооружения, Земельные участки (территории) общего пользования. |
| 2.50 | Статьи 33, 34 градостроительного регламента дополнить «6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно нормам, приведенным в таблице: 1. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
2. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.
3. Минимальные расстояния между зданиями определяются с учетом требований технических регламентов (до их вступления в силу в установленном порядке – с нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) по обеспечению противопожарных разрывов и нормативной продолжительности инсоляции территорий и помещений в зданиях с учетом обеспечения бытовых разрывов.
4. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.
5. Минимальный процент озеленения: участков детских дошкольных учреждений, школ – 50%.»
 |
| 2.51 | В статье 34 градостроительного регламента вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в условные. |
| 2.52 | В регламенте зоны Ж-3 (статья 34) для видов разрешенного использования установить: * «Хранение автотранспорта»:

Максимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;* «Бытовое обслуживание»:

Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м;* «Религиозное использование»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;Максимальная площадь земельного участка – 4000 кв.м;* «Магазины», «Спорт»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;* «Общественное питание»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;Максимальная площадь земельного участка – 4000 кв.м;Минимальный отступ от красных линий, м – 5 м, для всех видов, за исключением амбулаторно-поликлинического обслуживания – 15м.Минимальный отступ от границ земельного участка, м – 3 м, для всех видов.Предельное количество этажей, этаж – 2, для социального обслуживания, бытового обслуживания, религиозного использования, , магазинов, общественное питание, спорт. Не подлежит установлению все параметры для Площадки для занятий спортом, Гидротехнические сооружения, Земельные участки (территории) общего пользования. |
| 2.53 | В регламенты зон ОД-1 (статья 35) и ОД-2 (статья 36) для видов разрешенного использования установить: * «Предпринимательство», «Рынки»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;Максимальная площадь земельного участка – 4000 кв.м;* «Предпринимательство», «Коммунальные услуги»:

Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %;* «Магазины», «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Объекты дорожного сервиса», «Спорт», «Туристическое обслуживание»:

Предельное количество этажей – 2 этажа;«Санаторная деятельность»:Предельное количество этажей – 3 этажа. |
| 2.54 | Статьи 35, 36, 37, 38 градостроительного регламента дополнить «1. Размеры земельных участков для объектов общественного использования должны быть с учетом размещения на земельном участке стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.
2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно нормам, приведенным в таблице:

1. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
2. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.
3. Минимальные расстояния между зданиями определяются с учетом требований технических регламентов (до их вступления в силу в установленном порядке – с нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) по обеспечению противопожарных разрывов и нормативной продолжительности инсоляции территорий и помещений в зданиях с учетом обеспечения бытовых разрывов.
4. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.»
 |
| 2.55 | В статьях 36, 37, 38 градостроительного регламента виды разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1), «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в основные. |
| 2.56 | В регламент зон ОД-3 (статья 37) для видов разрешенного использования установить: * «Предпринимательство», «Коммунальные услуги»:

Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %. |
| 2.57 | Статью 37 градостроительного регламента дополнить «12. Минимальный процент озеленения: участков детских дошкольных учреждений, школ – 50%.» |
| 2.58 | В регламент зон ОД-4 (статья 38) для вида разрешенного использования установить: * «Коммунальные услуги»:

Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %. |
| 2.59 | В статье 39 градостроительного регламента виды разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1), «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1), «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в основные. |
| 2.60 | В регламенты зоны П-1 (статья 39) для видов разрешенного использования установить: * «Деловое управление», «Магазины», «Общественное питание»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.Минимальный отступ от границ земельного участка для всех видов (кроме Земельные участки (территории) общего пользования) – 3м.Предельное количество этажей, этаж для всех видов (кроме Земельные участки (территории) общего пользования) – 2. |
| 2.61 | Статью 37 градостроительного регламента дополнить «6. Размеры земельных участков для объектов общественного использования должны быть с учетом размещения на земельном участке стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.7. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных или планируемых к размещению в производственных зонах, в том числе объектов общественно-деловой застройки, должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов и (или) санитарно-защитных зон от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса опасности.». |
| 2.62 | В статье 40 градостроительного регламента вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в условные. |
| 2.63 | В регламент зоны П-2 (статья 40) для видов разрешенного использования установить: * «Хранение автотранспорта»:

Максимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;Предельное количество этажей – 1 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %;* «Коммунальное обслуживание»:

Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;* «Хранение автотранспорта»:

Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;Предельное количество этажей – 1 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %. |
| 2.64 | В регламент зоны И-1 (статья 41) для видов разрешенного использования установить: * «Коммунальное обслуживание»:

Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %. |
| 2.65 | В статье 42 градостроительного регламента виды разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в условные. |
| 2.66 | В регламент зоны СХ-1 (статья 43) для видов разрешенного использования установить: * «Сельскохозяйственное использование»:

Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;* «Коммунальное обслуживание», «Отдых (рекреация)»:

Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;* «Коммунальное обслуживание»:

Максимальный процент застройки – 80 %. |
| 2.67 | Статьи 41, 43, 44, 45, 47 градостроительного регламента дополнить основным видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0). |
| 2.68 | В статье 40 градостроительного регламента вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) перенести из вспомогательных видов разрешенного использования в условные. |
| 2.69 | В регламент зоны СХ-2 (статья 44) для видов разрешенного использования установить: * «Ведение огородничества»:

Максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м;Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;Предельное количество этажей – 1 этажа;* «Магазины»:

Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;* «Магазины», «Коммунальное обслуживание»:

Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %. |
| 2.70 | В регламент зоны СХ-3 (статья 45) для видов разрешенного использования установить: * «Коммунальное обслуживание»:

Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %;* «Ведение огородничества»:

Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м. |
| 2.71 | В регламент зоны Р-1 (статья 45) для видов разрешенного использования установить: * «Коммунальное обслуживание»:

Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %;* «Спорт»:

Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа. |
| 2.72 | В регламент зоны СН-1 (статья 47) для вида разрешенного использования установить: * «Бытовое обслуживание»:

Максимальная площадь земельного участка – 200 кв.м; Минимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м. |
| 2.73 | В регламент зоны СН-3 (статья 48) для видов разрешенного использования установить: * «Коммунальное обслуживание»:

Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;Предельное количество этажей – 2 этажа;Максимальный процент застройки – 80 %;* «Обеспечение обороны и безопасности», «Обеспечение вооруженных сил»:

Минимальный отступ от красных линий – 5 м;Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. |
| 2.74 | Статья 27. Перечень территориальных зон и их условные обозначенияПеречень территориальных зон не совпадает с территориальными зонами, указанными на карте градостроительного зонирования |
| 2.75 | Земельные участки с кадастровыми номерами 29:16:203001:273 и 29:16:203001:268 включить в границы населенных пунктов Нижнее Ладино или Малое Анисимово. Предусмотреть вид разрешенного использования для данных земельных участков «Ведение садоводства», «Ведение личного подсобного хозяйства» или «Жилая застройка». |

III. Аргументированные рекомендации комиссии

при министерстве строительства и архитектуры Архангельской

области по организации и проведению общественных обсуждений

2.1 – 2.3 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данные предложения по следующим причинам:

согласно части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, является составной частью генерального плана поселения; границы населенных пунктов не устанавливаются правилами землепользования и застройки;

земельные участки располагаются в границах территории, на которую градостроительный регламент не устанавливается «сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения»; согласно пункту 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

согласно пункту 6 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

2.4 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данное предложение по следующим причинам:

согласно проекту генерального плана сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области, земельный участок расположен в границах функциональной зоны сельскохозяйственных угодий; учет предложения приведет к несоответствию территориального зонирования функциональному, что противоречит подпункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

изменение функционального зонирования вне населенных пунктов, расположенных на территории сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района, не предусмотрено Заданием на подготовку проекта генерального плана сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области, утвержденным распоряжением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 16.03.2021 № 84-р;

согласно пункту 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

2.5 – 2.8 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.9 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем отнесения земельного участка с кадастровым номером 29:16:201401:356 к территориальной зоне ведения огородничества (СХ-3) и земельного участка с кадастровым номером 29:16:201401:160 к территориальной зоне инженерной инфраструктуры (И-1).

2.10 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данное предложение по причине отсутствия необходимости внесения изменений в связи с тем, что согласно проекту правил землепользования и застройки земельный участок с кадастровым номером 29:16:202001:194 относится к территориальной зоне транспортной инфраструктуры (Т-1).

2.11 – 2.12 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.13 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем отнесения земельного участка с кадастровым номером 29:16:202601:959 к территориальной зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (ОД-2) и земельного участка с кадастровым номером 29:16:201801:263 к территориальной зоне ведения садоводства (СХ-2).

2.14 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение.

2.15 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем отнесения земельного участка с кадастровым номером 29:16:202601:123 к территориальной зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

2.16 -2.19 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.20 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение в связи с тем, что земельный участок 29:16:202602:23 входит в состав единого землепользования 29:16:202602:55 с видом разрешенного использования «Для размещения здания церкви Михаила Архангела».

2.21 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем отображения границ защитных зон объектов культурного наследия на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, установленных на кадастровый учет с реестровыми номерами 29:16-8.103 и 29:16-8.109, на основании подпункта 1 пункта 3 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.22 – 2.23 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.24 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение с учетом существующей ситуации, согласно данным Единого государственного реестра недвижимости.

2.25 – 2.27 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.28 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем учета решения пункта 28 протокола заседания комиссии по подготовке проектов правил и землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 15.09.2022 № 13.

2.29 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем отнесения земельного участка с кадастровым номером 29:16:201601:743 с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в территориальную зону застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

2.30 – 2.40 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.41 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем дополнения градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) условно разрешенным видом использования «Малоэтажная многоквартирная застройка» (код 2.1.1) в связи с тем, что указанная зона определяется для размещения и обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов.

2.42 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение.

2.43 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение, при этом применить действующие редакции нормативных правовых актов, указанных в предложении.

2.44 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данное предложение в связи с тем, что согласно статье 45.1 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», вопросы, связанные с перечисленными в предложении ограничениями и параметрами, регулируются правилами благоустройства территории муниципального образования.

2.45 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данное предложение в связи с тем, что СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» утратил силу с 01.03.2021 в связи с изданием Постановления Правительства Российской Федерации от 08.10.2020 № 1631.

2.46 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение.

2.47 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение путем дополнения градостроительного регламента территориальной зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2) условно разрешенным видом использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) в связи с тем, что в соответствии с данным видом разрешенного использования могут располагаться объекты, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

2.48 – 2.49 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.50 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данные предложения по следующим причинам:

расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон установлены Региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп;

СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и СП 52.13330.2011 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» утратили силу полностью с 01.08.2020 в связи признанием утратившим силу Постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521.

При этом комиссия рекомендует статью 29 дополнить пунктом следующего содержания: «При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Муниципального района и Поселения, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством.».

2.51 – 2.53 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.54 Комиссия считает целесообразным учесть пункт 6 данного предложения, при этом изложить его в следующей редакции:

«Размеры земельных участков для объектов общественного использования должны быть с учетом размещения в границах земельного участка зоны подхода посетителей, хозяйственной зоны объекта и стоянок для автотранспорта посетителей согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп».

Комиссия считает нецелесообразным учитывать пункты 7 – 11 предложения по следующим причинам:

расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон установлены Региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп;

СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и СП 52.13330.2011 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» утратили силу полностью с 01.08.2020 в связи признанием утратившим силу Постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521.

2.55, 2.56 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.57 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данное предложение в связи с рекомендацией, содержащейся в абзаце 4 пунктов 2.50, 2.54 настоящего заключения. Требования к озеленению таких территорий, установлены СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи».

2.58, 2.59 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.60 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение, при этом максимальную площадь земельного участка для вида разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) установить в размере 5000 кв.м по причине наличия замечаний прокуратуры Архангельской области в отношении данного параметра.

2.61 Комиссия считает целесообразным учесть данное предложение, при этом пункт 6 предложения изложить в следующей редакции:

«Размеры земельных участков для объектов общественного использования должны быть с учетом размещения в границах земельного участка зоны подхода посетителей, хозяйственной зоны объекта и стоянок для автотранспорта посетителей согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп».

2.55 – 2.74 Комиссия считает целесообразным учесть данные предложения.

2.75 Комиссия считает нецелесообразным учитывать данное предложение по следующим причинам:

согласно части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, является составной частью генерального плана поселения; границы населенных пунктов не устанавливаются правилами землепользования и застройки;

земельные участки располагаются в границах территории, на которую градостроительный регламент не устанавливается «сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения»; согласно пункту 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

согласно пункту 6 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

ВЫВОДЫ

Общественные обсуждения по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области проведены в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Полученные предложения рассмотрены комиссией по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области. Рекомендации по учету (отклонению от учета) рассмотренных комиссией предложений сформированы.

Общественные обсуждения по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области признать состоявшимися.

|  |
| --- |
| (аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений) |

Председатель комиссии при министерстве

строительства и архитектуры Архангельской области

по организации и проведению общественных

обсуждений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю. Строганова

 (подпись, инициалы и фамилия)

Секретарь комиссии при министерстве

строительства и архитектуры Архангельской области

по организации и проведению общественных

обсуждений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.Ю. Габова

 (подпись, инициалы и фамилия)