МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

«ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

АДМИНИСТРАЦИЯ

**КОМИССИЯ**

**ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТОВ**

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Колтушское шоссе, д. 138, г. Всеволожск, Ленинградской области, 188640

тел./ факс 8 (81370) 20-296

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

**30.09.2021 №48/4.3-08-01**

г. Всеволожск

1. **Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях:**

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - Проект).

**2. Количество участников публичных слушаний:** 68 человек.

**3. Сроки проведения публичных слушаний:** c 30.07.2021г. - 01.10.2021г.

**4. Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний:**

Комиссия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки муниципальных образований Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - Комиссия).

**5. Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение:**

Протокол публичных слушаний по Проекту от 29.09.2021г. №48/4.3-07.

**6. Предложения и замечания участников публичных слушаний:**

Предложения и замечания по Проекту от граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания поступили, в количестве 34 шт:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Замечание/предложение** | **Рекомендации Комиссии** |
| 1. | Внести изменения в проект в отношении территориальной зоны ТП-2:1) Включить в перечень основных видов разрешенного использования вид разрешенного использования – «нефтехимическая промышленность» код 6.5;в п. 1 строка 5 и п.4 строка 3 таблицы «предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрушенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» ст. 31, добавить код вида 6.5;2) в п.2 таблицы «предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрушенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» ст. 31 – предельную высоту зданий, строений сооружений установить 25м.3) минимальные отступы от границ земельных участков принять – 0 м, либо предусмотреть возможность строительства объектов с отступом 0 м, при соблюдении требований инсоляции. | 1) Рекомендуем учесть в проекте в связи с тем, что в производственной зоне на территории МО «Город Всеволожск» существуют предприятия, относящиеся к нефтехимической промышленности.2) Рекомендуем учесть в проекте в связи с тем, что в производственной зоне на территории МО «Город Всеволожск» уже расположены и введены в эксплуатацию объекты высотой 24-25м.3) Рекомендуем учесть данное предложение в проекте. Предусмотреть параметр минимальных отступов от границ земельного участка 0м при брандмауэрной застройке территории. |
| 2. | Отнести земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1302078::257, 47:07:1302078:259 к территориальной зоне ТР-3 (зона отдыха, досуга и санаторно-курортного лечения) | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 3. | 1) Убрать из условно-разрешенных видов разрешенного использования территориальных зон ТЖ1-1, ТЖ1-2 и ТЖ1-3 вид разрешенного использования «осуществление религиозных обрядов» код 3.7.1;2) Внести изменения в карту градостроительного зонирования: заменить зону ТЖ1-2 на зону ТЖ1-1 для земельных участков вдоль Христиновского пр. и Приютинской ул. От станции Бернгардовка и до 4-й линии;3) Убрать из перечня территориальных зон зону ТД2. На карте градостроительного зонирования заменить ее на зону ТД1, как и было в предыдущем варианте;4) Установить для зоны ТД5 предельные параметры для ВИР с кодами 3.5.1; 3.5.2; 3.2.4 по предельной высоте - 21м, максимальному проценту застройки - 40%, минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м (по образцу зоны ТД3). Установить предельное количество номерного фонда для ВРИ с кодом 3.7;5) В связи с тем, что в кадастровом квартале 47:07:0957004 планируется строительство школы, считаю необходимым заменить зону ТР2 на зону ТД3. | 1) Рекомендуем учесть данное замечание, в связи с отсутствием культовых сооружений в границах территорий, входящих в состав территориальных зон ТЖ-1-1, ТЖ1-2, ТЖ1-3.2) Рекомендуем учесть данное замечание, учитывая фактическое использование территории. 3) Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с отсутствием обоснования.4) Рекомендуем не учитывать. Предлагаемые параметры не обеспечивают возможность размещения объекта регионального значения «Государственная образовательная организация для одаренных детей «Губернаторский лицей».5) Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ).Рекомендуем включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ТР-2, вид разрешенного использования с кодом 3.5.1. |
| 4. | Отнести земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1301049:7, 47:07:1301049:25 к территориальной зоне индивидуальной жилой застройки. | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ).Рекомендуем включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ТД-1-1, вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» код 2.1, в целях соблюдения прав собственников земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:1301049:7, 47:07:1301049:25. |
| 5. | 1) Включить в перечень основных видов разрешенного использования территориальной зоны ТЖ2, вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства»;2) Дополнить перечень условно разрешенных видов разрешенного использования территориальных зон ТЖ2, ТЖ3, ТД3 видом разрешенного использования – «Отдых (рекреация)». | 1) Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с тем, что данный вид разрешенного использования предусмотрен перечнем условно разрешенных видов разрешенного использования, установленным для территориальной зоны ТЖ-2.2) Рекомендуем учесть данное замечание. |
| 6. | 1) В перечень видов разрешенного использования территориальнойзоны ТИ1 добавитьследующий вид: «Обеспечениезанятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2)»;2) Из таблицы п.3 ст.33 прошу убрать п/п №5.1. «Минимальный процент застройки земельного участка»;3) В перечень основных видов разрешенного использования территориальной зоны ТД2 добавить виды:* хранение автотранспорта (код 7.7.1); обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2);
* площадки для занятий спортом (код вида 5.1.3); оборудованные площадки для занятий спортом (код вида 5.1.4);

4) На карте градостроительногозонирования прошу корректноотобразить границы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957004:195;5) На карте градостроительногозонирования прошу корректноотобразить границы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957004:194 и включить его полностью в зону улично-дорожной сети ТТ3. | 1) Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с тем, что зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.2) Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с тем, что исключение параметра минимального процента застройки земельного участка будет препятствовать рациональному использования территорий, входящих в состав территориальной зоны ТИ1.3) Рекомендуем учесть данное замечание, в части дополнения перечня основных видов разрешенного использования территориальной зоны ТД2, видами разрешенного использования 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 ввиду целесообразности размещения спортивных объектов в границах территорий, входящих в состав указанной территориальной зоны.Вид разрешенного использования с кодом 7.7.1 предусмотрен перечнем вспомогательных видов разрешенного использования.4) Рекомендуем не учитывать данное предложение, в связи с тем, что проект не устанавливает границы земельных участков, проект устанавливает границы территориальных зон. В соответствии с проектом территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0957004:195,196 едино включены в состав территориальной зоны ТЖ3-1.5) Рекомендуем учесть данное замечание в проекте.Разработчику проекта проверить корректность отображения земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957004:194 на карте градостроительного зонирования. |
| 7. | В перечень видов разрешенного использования территориальной зоны ТИ1 добавитьследующий вид: «Обеспечениезанятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2)» | Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с тем, что зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. |
| 8. | В Карте градостроительного зонирования ЗОУИТ отсутствует санитарно-защитная зона Ковалевского кладбища.Список видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ВСЕХ территориальных зонах, затрагиваемых СЗЗ Ковалевского кладбища дополнить следующими ВРИ(согласно Классификатора)-4.2 –Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы))-4.10 –Выставочно-ярмарочная деятельность-6.9 –Склад-6.9.1 – складские площадки | Рекомендуем не учитывать данное замечания в связи с тем, что в сведениях ЕГРН не содержится информации о санитарно-защитной зоне Ковалевского кладбища (п. 24 ст. 106 земельного кодекса РФ). |
| 9. | Включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ТР1, виды разрешенного использования:- для индивидуального жилищного строительства;-размещение дошкольных образовательных учреждений;-размещение учреждений начального и среднего общего образования-размещение апартамент-отелей. | В части дополнения перечня условно разрешенных видов разрешенного использования, установленных для территориальной зоны ТР1 видом разрешенного использования с кодом 2.1 рекомендуем не учитывать (п. 11 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ); перечнем условно разрешенных видов разрешенного использования предусмотрен вид с кодом 4.7.В части дополнения перечня условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ТР1 видом разрешенного использования с кодом 3.5.1 учесть. |
| 10. | Внести изменения в карту градостроительного зонирования: заменить зону ТЖ1-2 на зону ТЖ1-1 для земельных участков от станции Бернгардовка до ул. Приютинская по Христиновскому пр. | Рекомендуем учесть данное замечание, учитывая фактическое использование территории |
| 11. | Оставить земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301093:141 в территориальной зоне ТД-1 | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 12. | Отнести земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301049:3 к территориальной зоне ТД2, которая предусматривает размещение среднеэтажных жилых домов, либо внести в основные виды разрешенного использования территориальной зоны ТД1-1 вид разрешенного использования позволяющий размещение среднеэтажных жилых домов. | Рекомендуем учесть данное замечание в проекте, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301049:3 к территориальной зоне ТД2, градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка». |
| 13. | Отнести земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301049:11 к территориальной зоне ТД2, которая предусматривает размещение среднеэтажных жилых домов, либо к иной зоне, в которой возможно размещение среднеэтажных жилых домов | Рекомендуем учесть данное замечание в проекте, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301049:11 к территориальной зоне ТД2, градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка». |
| 14. | Отнести земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301092:636 к территориальной зоне ТР-2 | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 15. | Исключить из графической части, отображение водного объекта на участке неразделенных земель Ленинградской области, ограниченном участками с кадастровыми номерами 47:07:1301169:9, 47:07:1301169:86, 47:07:1301169:87, 47:07:1301169:1927, 47:07:1301169:29 | Проектом учтено данное замечание.В границах указанной территории, территория водных объектов отсутствует. |
| 16. | Отнести земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:29 к территориальной зоне ТЖ, либо обозначить как зону, выделенную по условным обозначениям для которой градостроительные регламенты возможно установить после устранения противоречий…и границами функциональных зон генерального плана. | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 17. | Сохранить для земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301049:3 территориальную зону ТД1 и предусмотреть в бедующем возможность смены вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования разрешающий строительство среднеэтажных жилых домов. | Рекомендуем учесть данное замечание в проекте, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301049:3 к территориальной зоне ТД2, градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка». |
| 18. | Внести изменения в карту градостроительного зонирования, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 47:07:0000000:91279 к территориальной зоне ТСХ2 (зона ведения садоводства и огородничества на землях сельскохозяйственного назначения). | Рекомендуем учесть данное предложение в проекте в связи с технической ошибкой.Отнести земельный участок с кадастровым номером 47:07:0000000:91279 к территориальной зоне ТСХ2 (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 19. | Внести изменения в ч. 3 ст. 33:1) в части установления параметра минимального процента застройки для видов разрешенного использования с кодом 3.1, 3.1.1, 3.1.2 – 20%, для иных видов 60%;2) в части установления параметра минимальной доли озелененной территории земельного участка – для видов разрешенного использования с кодом 3.1, 3.1.1, 3.1.2 – не подлежат установлению. Для прочих видов разрешенного использования в соответствии со ст. 18 настоящих правил;3) в части установления параметра минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для видов разрешенного использования с кодом 3.1, 3.1.1, 3.1.2 – не подлежат установлению. Для прочих видов разрешенного использования устанавливается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования. | 1) Рекомендуем учесть данное замечание в проекте. 2) Рекомендуем не учитывать данное замечание в проекте связи с тем, что указанный параметр не является обязательным к установлению и не предусмотрен СП.3) Рекомендуем не учитывать данное замечание в проекте связи с тем, что указанный параметр не является обязательным к установлению и не предусмотрен СП. |
| 20. | Отнести земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301143:5 к территориальной зоне многофункциональной общественно деловой застройки. | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 21. | Отнести земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301087:1 к территориальной зоне ТЖ1-2 | Рекомендуем учесть данное замечание, учитывая фактическое использование территории и сведения, содержащиеся в ЕГРН. |
| 22. | Возражение против отнесения земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301015:28 к территориальной зоне ТЖ-1-1. Сохранить существующую в действующих ПЗЗ зону ТД-1.  | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 23. | Дополнить перечень основных либо условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ТЖ-4 видом разрешенного использования – «спорт» (код 5.1), либо иным другим, позволяющем в последующем разместить в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039005:580 спортивный клуб. | Перечнем условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ТЖ4, предусмотрен вид разрешенного использования «обеспечение занятий спортом в помещениях», код 5.1.2. |
| 24. | Дополнить статью 13 проекта текстом следующего содержания:«В отношении вновь возводимых и реконструируемых объектов капитального строительства (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов), расположенных на земельных участках, примыкающих к автомобильным дорогам и улицам, приведенным в перечне улично-дорожной сети муниципального образования «Город Всеволожск» (таблица 13.1) в пределах территории, отображенной на карте градостроительного зонирования осуществляются действия в соответствии с Положением о консультативно-экспертном совете по рассмотрению архитектурного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, утвержденным постановлением Губернатора Ленинградской области от 31.05.2021 № 40-пг «О создании консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области».Таблица 13.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование улично-дорожной сети** | **Категория улицы (автомобильной дороги)** | **Область требования** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |  |

Таблицу заполнить в соответствии с предлагаемым перечнем автомобильных дорог, улично-дорожной сети. | Рекомендуем не учитывать данное замечание, в связи с тем, что представленный перечень улично-дорожной сети муниципального образования «Город Всеволожск» не обоснован. |
| 25. | 1) зона ТЖ1-1 на пересечении ул. Советской и ул. Почтовой, должна быть зоной ТЖ4, так как на участке расположен многоэтажный многоквартирный жилой дом;2)зона ТЖ1-1 на пересечении ул. Комсомола, должна быть зоной ТЖ3 или ТЖ4, так как на территории расположены пятиэтажные многоквартирные жилые дома;3) на пересечении ул. Пушкинской и пр. Грибоедова с правой стороны зона ТЖ1-1, на территории расположены объекты общественно-делового назначения (ТЦ и вспом. объекты), должна быть зона ТД1; 4) Колтушское шоссе у границ зоны ТР3 с правой стороны – аналогично; Октябрьский пр., указана зона ТР1, хотя там распложен частный объект на закрытой территории5) Зона ТЖ1-1 на пересечении Всеволожского пр. и ул. Социалистической и далее по ул. Социалистической должна быть зоной ТД1, так как на территории расположены объекты общественно-делового назначения;6) на Октябрьском проспекте расположена производственная база и административное здание, вместо зоны ТЖ1-1 должна быть зона ТД1;7) на пересечении Всеволожского пр. и ул. Константиновской справа с двух сторон улицы – должна быть ТД1;8) по ул. Константиновской в сторону Колтушского шоссе есть малоэтажные многоквартирные жилые дома;9) по ул. Константиновской, слева от Всеволожского проспекта, в границах зоны ТД1 есть участок ИЖС;10) На пересечении Колтушского и Октябрьского проспектов, а также на пересечении Колтушского пр. и ул. Варшавской расположены объекты общественно-делового назначения, вместо зоны ТЖ1-1 должна быть зоны ТД1;11) земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:29 к территориальной зоне ТЖ, либо обозначить как зону, выделенную по условным обозначениям для которой градостроительные регламенты возможно установить после устранения противоречий…и границами функциональных зон генерального плана;12)Территориальная зона ТР1 между массивом садоводств и жилой застройки микрорайона Бернгардовка должна быть зоной ТР3, зоной, где застройка ОКС запрещена; По территории зоны проходит подземный газопровод среднего давления, который почему-то не указан на Карте градзонирования ЗОУИТ;13) В районе массива садоводств необходимо показать зоны ТТ3 – «Зона улично-дорожной сети»;14) В зоне ТЖ1-1 в районе перехода Христиновского пр. в Октябрьский пр.. и продолжении ул. Чернышевского расположены участки с объектами общественно-делового назначения, должна быть зона ТД1;15) Зона ТТЗ в районе ул. Лиственной частично должна быть заменена на зону ТР2, так ка на этой территории находится база отдыха научной организации другого субъекта. | Рекомендуем не учитывать данные предложения в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 26. | 1) В регламентах всех территориальных зон, установить для вида разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование», код 3.5.1 параметр предельная высота зданий, строений сооружений – 21 м.2) Земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1301060:32, 47:07:1301060:33, отнести к территориальной зоне ТЖ1-2 в соответствии с фактическим использованием; 3) Установить коэффициент плотности застройки для территориальных зон ТЖ2 - 0,6, ТЖ3 - 0,8, ТЖ4 - 1,2, ТЖ5 – 1,2, ТД1 – 2,44) Установить максимальный размер участка для размещения индивидуального жилого дома 50000 кв.м. | 1) Рекомендуем учесть данное замечание в проекте, для возможности размещения объектов в соответствии с нормативами.2) Рекомендуем учесть данное замечание в проекте, учитывая фактическое использование территории.3) Рекомендуем не учитывать, в связи с отсутствием обоснования необходимости установления показателей отличных от СП, а также конкретных предлагаемых показателей применительно к каждой территориальной зоне4) Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с отсутствием обоснования. |
| 27. | Внести изменения ст. 39 в части дополнения перечня основных видов разрешенного использования территориальной зоны ТР-1 следующими видами разрешенного использования:-хранение автотранспорта;-предоставление коммунальных услуг;-бытовое обслуживание;-парки культуры и отдыха;-служебные гаражи;-объекты дорожного сервиса;-обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;-обеспечение занятий спортом в помещениях;-площадки для занятия спортом-оборудованные площадки для занятий спортом;-водный спорт;-спортивные базы;-природно-познавательный туризм;-туристическое обслуживание;-земельные участки (территории) общего пользования;-улично-дорожная сеть;-благоустройство территории | Рекомендуем не учитывать данное предложение, так как перечнем видов разрешенного использования территориальной зоны ТР1 уже предусмотрены виды разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.6.2, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 12.0, 12.0.1.Виды разрешенного использования с кодами 4.9, 4.9.1, 2.7.1 не соответствуют назначению территориальной зоны (п. 11 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 28. | 1) Установить парковочные места для жителей города Всеволожска, решивших посетить парк «Усадьба Софиевка» в зоне ТР-2;2) Для зоны ТЖ-1 включить крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.д.) без трибун для зрителей в основные виды разрешенного использования, исключив из условно разрешенных;3) Изменить территориальную зону ТР-2, прилегающая к границам земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:1302052:501, 47:07:1302052:502, 47:07:1302052:13 в зону ТЖ-1-1. | 1) Не относится к предмету публичных слушаний.2) Рекомендуем не учитывать данное замечание, в связи с отсутствием обоснования.3) Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 29. | 1) п. 4 статьи 16 ПЗЗ изложить в следующей редакции: Максимальная высота зданий, строений, сооружения, установленная настоящими Правилами определяется вертикальным линейным размером в метрах относительно поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтон скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде. При этом поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе высот до начала земляных работ на земельном участке в составе топографических карт и планов. Далее по тексту до конца п. 42) п. 9 статьи 16 ПЗЗ изложить в следующей редакции: Требуемое расчетное количество машино-мест для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, вокзалов, на рекреационных территориях принимается в соответствии с МНГП. Минимальное требуемое количество машино-мест для временного и постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей на участке многоквартирной застройки принять 1 машино-место на 40 м2 общей площади квартир, на участке индивидуальной жилой застройки принять 2 машино-места на земельный участок3) Показатели плотности застройки земельных участков в границах территориальных зон прописать для каждой зоны, соответственно исключив п. 5 статьи 16 ПЗЗ4) Проверить соответствие представленных Правил Генеральному плану МО «Город Всеволожск» в частности: Территория земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0957004:216, 47:07:0957004:3321, 47:07:0957004:30, 47:07:1301054:45 – в предложенной версии ПЗЗ отсутствует зона зеленых насаждений 5) Земельный участок с кадастровым № 47:07:0957004:3 отнести к зоне малоэтажной жилой застройки в соответствии с правоустанавливающими документами6) Земельный участок с кадастровым № 47:07:1301087:1 по адресу: Всеволожск, шоссе Колтушское, участок 53 отнести к зоне многофункциональной общественно-деловой застройки в соответствии с правоустанавливающими документами7) Часть земельных участков по ул. Константиновская с размещенными малоэтажными многоквартирными жилыми домами (в том числе построенными в соответствии с муниципальными программами по расселению) отнести к соответствующей территориальной зоне – «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» ТЖ2: 47:07:1301022:58, 47:07:1301022:28, 47:07:1301022:57, 47:07:1301144:218) Территорию, где расположены земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1301115:36, 47:07:1301115:6 отнести к территориальной зоне «Зона размещения среднеэтажной жилой застройки» ТЖ3 в соответствии с фактическим использованием на основании ранее выданных документов.9) Внести корректировку в Главу9 статья 19:п.2 - Исключить:п.п. 8 код вида 2.3. «Блокированная жилая застройка»пп 15 код вида 3.7.1.: «Осуществление религиозных обрядов»; пп20 код вида 4.7. «Гостиничное обслуживание»;пп 21 код вида 4.8.1. «Развлекательные мероприятия».п. 3 – Исключить:пп. 1 – код вида 3.7.1, 4.7, 4.8.1пп. 4 - код вида 3.7.1, 4.7, 4.8.1пп. 5.2 Исключить полностью10) Исключить полностью - Глава 9 статья 20 из текстовой части ПЗЗ (с изменением нумерации следующих разделов) и убрать кодовое обозначение ТЖ1-2 с карты градостроительного зонирования с заменой на кодовое обозначение ТЖ 1-1.11) Дополнить условно-разрешенные виды использования земельных участков для зоны ТЖ1-1 видом «Обеспечение занятий спортом в помещениях», код вида 5.1.2.12) Внести корректировку в Глава 9 статья 21. Зона застройки индивидуальными жилыми в границах города Всеволожска. Кодовое обозначение - ТЖ1-3: п. 2 Исключить:пп 15 код вида 3.7.1.: «Осуществление религиозных обрядов»; п/п 20 код вида 4.7.: «Гостиничное обслуживание»;13) Дополнить текстовую часть ПЗЗ (Глава 9 статья 25 и далее) статьями о видах использования в подзонах ТД1-1, ТД1-214)Детализировать подзону 1 многофункциональной общественно-деловой застройки ТД1-1 для территории, ограниченной Колтушским шоссе, ул. Заводской, Всеволожским пр., добавив в основные виды использования вид «Жилая застройка», код вида 2.0, «для индивидуального жилищного строительства». код вида 2.1, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код вида 2.1.1, так как центральная часть города Всеволожска – Это сложившийся каркас города, это место притяжения, это территория с еще частично сохранившимися памятниками истории, это активный развивающийся деловой центр и существующая жилая застройка – для приведение в соответствие с пп.3, п. 1, статьи 30 Градостроительного кодекса РФ.15) Глава 9 статья 26 «Зона смешанной многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки», кодовое обозначение ТД2, исключить из основных видов разрешенного использования вид «Среднеэтажная жилая застройка»16) Для территорий: Прилегающей к ул. Плоткина (южная сторона) от ул. Александровская до ул. Заводская для зоны ТЖ1-1 к условным видам разрешенного использования добавить виды «Магазины», код вида 4.4, «Общественное питание», код вида 4.6, зону ТД 1 изменить на подзону ТД1-1 и добавить вид «Для индивидуального жилищного строительства», код вида 2.1.17) Прилегающей к Октябрьскому пр. от Александровской ул. до Колтушского шоссе для зоны ТЖ1-1 к условным видам разрешенного использования добавить виды «Магазины», код вида 4.4, «Общественное питание», код вида 4.6.18) Внести корректировку в Глава 9 Статья 25. «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» Кодовое обозначение – ТД1. Исключить:пп. 26 «Религиозное использование», код вида 3.719) Дополнить перечень основных видов разрешенного использования территориальной зоны ТП2, видом разрешенного с кодом 1.15;Дополнить перечень условно разрешенных видов разрешенного использования территориальных зон ТП1, ТП2, ТП3 видами разрешенного использования с кодами 4.4, 3.2.4, 4.6, 4.1;-дополнения перечня вспомогательных видов разрешенного использования территориальных зон ТП1, ТП2, ТП3 видами разрешенного использования с кодами 4.4, 3.2.4, 4.6, 4.1 20) п. 4 статьи 60 принять в предлагаемой редакции:«4.**Режим использования территории объекта культурного наследия «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 36** Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории объекта культурного наследия устанавливается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 24.02.2021) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».Режим использования земельного участка в границах территории объекта культурного наследия устанавливается в соответствии с приказом органа исполнительной власти Ленинградской области об установлении границ территории объекта культурного наследия.п.5 ст. 60 принять в предлагаемой редакции:«5. **Режимы использования земель и требования к градостроительнымрегламентам в границах зон охраны объекта культурного наследиярегионального значения Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» по адресу:Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44**Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории объекта культурного наследия устанавливается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 24.02.2021) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».Режим использования земельного участка в границах территории объекта культурного наследия устанавливается в соответствии с приказом органа исполнительной власти Ленинградской области об установлении границ территории объекта культурного наследия» | 1) Рекомендуем не учитывать данное замечание, в связи с отсутствием обоснования.2) Рекомендуем учесть замечание, в части установления параметра минимально требуемого количество машино-мест для временного и постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей на участке многоквартирной застройки принять 1 машино-место на 40 м2 общей площади квартир.В части установления параметра минимально требуемого количество машино-мест для временного и постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей на участке индивидуальной жилой застройки 2 машино-места на земельный участок, рекомендуем не учитывать в связи c отсутствием правовых оснований для установления данного показателя в границах земельного участка ИЖС3) Рекомендуем не учитывать, в связи с отсутствием обоснования необходимости установления показателей отличных от СП, а также конкретных предлагаемых показателей применительно к каждой территориальной зоне.4) Территориальные зоны земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0957004:216, 47:07:0957004:3321 установлены в соответствии с функциональным зонированием, предусмотренным генеральным планом поселения. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:30 в соответствии с генеральным планом поселения отнесен к 2-м функциональным зонам Ж2 и Р2, 90% земельного участка расположено в функциональной зоне Ж2, в связи с чем в проекте участок отнесен к территориальной зоне ТЖ2 (п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ). В связи с чем рекомендуем не учитывать данные замечания.В отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301054:45, рекомендуем учесть в проекте. А именно исправить техническую ошибку и отнести земельный участок к функциональной зоне Д1 (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ).5) Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ).6) Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ).7) Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ).8) Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ).9) Рекомендуем учесть данное замечание, учитывая фактическое использование территории и сложившуюся застройку.10) Рекомендуем не учитывать данное замечания в связи с отсутствием обоснования, а также не соответствия целям правил землепользования и застройки в части предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.11) Рекомендуем учесть данное замечание. Дополнить перечень условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ТЖ1-1 видом разрешенного использования с кодом 5.1.2, для возможности размещения спортивных объектов шаговой доступности в массивах индивидуальной жилой застройки.12) Рекомендуем учесть данное замечание, учитывая фактическое использование территории и сложившуюся застройку.13) Рекомендуем не учитывать данное замечание, в связи с тем, что виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются для территориальных зон, установление видов разрешенного использования для подзон противоречит действующему законодательству (п. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ).14) Рекомендуем не учитывать данное замечание, в связи с тем, что для подзон не устанавливаются отдельные виды разрешенного использования.15) Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с отсутствием обоснования.16) Перечнем условно разрешенных видов разрешенного использования, установленного для территориальной зоны ТЖ1-1 предусмотрены виды разрешенного использования с кодами 4.4, 4.6.По вопросу изменения территориальной зоны ТД1 на подзону ТД 1-1 и добавления вида разрешенного использования рекомендуем не учитывать, в связи с отсутствием обоснования и несоответствием действующему законодательству.17) Перечнем условно разрешенных видов разрешенного использования, установленного для территориальной зоны ТЖ1-1 предусмотрены виды разрешенного использования с кодами 4.4, 4.6.18) Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с отсутствием обоснования, а также в связи с наличием культовых объектов на территории земельных участков, входящих в состав территориальной зоны ТД-1.19) Рекомендуем учесть данное замечание, в части:-дополнения перечня основных видов разрешенного использования территориальной зоны ТП2, видом разрешенного с кодом 1.15;-дополнения перечня условно разрешенных видов разрешенного использования территориальных зон ТП1, ТП2, ТП3 видами разрешенного использования с кодами 4.4, 3.2.4, 4.6, 4.1;-дополнения перечня вспомогательных видов разрешенного использования территориальных зон ТП1, ТП2, ТП3 видами разрешенного использования с кодами 4.4, 3.2.4, 4.6, 4.1для возможности создания более комфортных условий труда для рабочих производственной зоны, расположенной в МО «Город Всеволожск».20) Рекомендуем учесть данное замечание в проекте. |
| 30. | 1) Отобразить в проекте пруд в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301093:124, как и в действующей редакции Правил. | 1) Рекомендуем учесть данное замечание в связи с отсутствием оснований для исключения с карты градостроительного зонирования указанного водного объекта. |
| 31. | Внести изменения в территориальную зону касающуюся земельного участка, расположенного по адресу Почтовая/Советская 16, тк там расположен многоквартирный дом и отнести к соответствующей зоне. | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 32. | Земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1039005:576, 47:07:1039005:596, 47:07:1039005:3431 оставить в территориальной зоне ТЖ4. | Рекомендуем не учитывать данное предложение в связи с несоответствием генеральному плану поселения (ч. 3 ст. 9, ч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ). |
| 33. | Поддерживаем лесную зону для земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:1302078:257-259. |  Рекомендуем не учитывать данное замечание в связи с отсутствием обоснования. |
| 34. | В квадрате улиц «Первомайский пр-т, Окружная ул., ул. Дружбы и ул. Спортивная, сдвинуть границы зоны ТР-1 от участков домов по Окружной улице 5А, 7А, 9А и организовать улично-дорожный проезд от ул. Дружбы в направлении Первомайского проспекта к участкам домов 7А и 9А. | Учесть данное предложение, в связи с фактическим наличием проезда.  |

Предложения и замечания по Проекту от иных участников публичных слушаний: не поступили в количестве 19 шт.:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Возражаю против застройки Прищегловского массива перевода его из зоны Р2 в Ж3 или Ж2.За сохранение зоны Р2 на Румболовском поле.(подписало 19 человек) | Данное замечание не относится к предмету публичных слушаний.Территориальные зоны в проекте установлены в соответствии с функциональным зонированием, предусмотренным генеральным планом поселения. |

**7.Выводы по результатам публичных слушаний:**

1. Публичные слушания проведены в соответствии с федеральным законом Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации», Распоряжением главы МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 20.07.2021 № 48, нормативными правовыми актами администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.
2. Информация по Проекту доведена до сведения жителей МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и заинтересованных лиц в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3. Публичные слушания по Проекту признаны состоявшимися.

Председатель Комиссии Н.Ю. Кареткин

Секретарь Комиссии Т.М. Костюкевич