



**Администрация
муниципального образования Ломоносовский муниципальный район
Ленинградской области**

Владимирская ул., д.19/15 г. Ломоносов, Санкт-Петербург, 198412
тел./ факс 8 (812) 423-00-30

**комиссия
по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений муниципального
образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний**

1. **Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний – 08.06.2022.**

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

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ропшинское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

3. **Сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях: 23**

4. **Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний:**

Протокол публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ропшинское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 03 июня 2022 года.

5. **Предложения и замечания участников публичных слушаний.**

5.1 Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания

Таблица 1.

Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, поступившие путем направления письменных обращений.

Участник	Предложения и замечания участников публичных слушаний	Рекомендации
1	2	3
Бобин И.В.	Предлагается ограничить перечень видов разрешенного использования земельных участков в Производственной зоне (ТП-4) с целью размещения объектов, санитарно-защитная зона от которых не превышает 100 м и исключения из основных видов разрешенного использования в зоне ТП-4 следующих видов разрешенного использования земельных участков: хранение автотранспорта (2.7.1), проведение научных испытаний (3.9.3), ремонт автомобилей (4.9.1.4), производственная деятельность (6,0), легкая промышленность (6.3), пищевая промышленность (6.4), строительная промышленность (6.6), склад (6.9), складские площадки (6.9.1)	Согласно части 2 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты устанавливаются с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования. В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «П-4 – Производственная зона размещения объектов IV-V классов опасности»: <i>Зона предназначена для размещения объектов производственной деятельности IV -V классов опасности, рыбоводства, дорожного сервиса, складов, хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).</i> Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.4 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана.
Захаров С.В., Кувайкин С.Е., Нефедова Н.В., Муляр С., Антонова Е.В., Лачугин Ю.В., Пахоменко А.И.	Предлагается внести в основные виды разрешенного использования – ведение огородничества (код 13.1) в границах территориальной зоны ТЖ.2 в д. Яльгелево по границе участков зоны ТЖ.1 - зоны застройки индивидуальными жилыми домами, находящихся на улице Цветочной в кадастровом квартале 47:14:1311004	Предложение целесообразно учесть, однако вид разрешенного использования земельных участков «ведение огородничества» (код 13.1) включить в перечень условно разрешенных видов использования зоны ТЖ.2

<p>Могилат М.В.</p>	<p>Предлагается следующее:</p> <p>1. Границы зон указать в координатах, согласно Генеральному плану</p> <p>2. Указать на основании каких нормативных документов осуществлялась разработка ПЗЗ. Устранить несоответствие текстовой и графической частей ПЗЗ в части зон ТД 1 (в графике ТО1), ТД2 (в графике ТО 2).</p> <p>3. В зоне П4 исключить из основных видов разрешенного использования: хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, проведение научных испытаний, деловое управление, заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, производственная деятельность, легкая промышленность, строительная промышленность, связь, склад, складские площадки, обеспечение внутреннего правопорядка как несоответствующие основному направлению использования территории в соответствии с Генеральным планом.</p> <p>В условно разрешенные виды использования земельных участков добавить: рыбообрабатывающая промышленность, склады пищевые, для хранения готовой продукции рыбопереработки.</p> <p>Из вспомогательных видов разрешенного использования зоны П4 исключить общежития, т.к. размещение подобных объектов позволит предприятиям привлекать стороннюю рабочую силу и не обеспечит приоритетное право жителей Ропшинского СП на занятие рабочих мест, что также являлось аргументом властей для изменения границ пос. Ропша и включению в его границы земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Для зоны П4 увеличить минимальные предельные значения земельных участков с 200 м2 до 1500 м2, так как развитие территории должно осуществляться комплексно, с учетом размещения крупных рыбоводных предприятий, что позволит не допустить создания хаотичной застройки мелкими предприятиями неоднородного направления деятельности, создаст сложности для логистики, обоснования взаимного расположения с точки зрения санитарных норм и правил (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"), не позволит создать однородную производственную зону, с привлечением высококвалифицированных кадров.</p> <p>4. Из зоны ТЖ1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами исключить как несоответствующее сложившейся традиционной застройки в Ропшинском СП, позволяющей использовать территорию ИЖС для отдыха и проживания в комфортной среде с высоким природным потенциалом, кроме</p>	<p>По пункту 1</p> <p>Согласно части 6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации приложением к ПЗЗ являются сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>По пункту 2</p> <p>Проект о внесении изменений Правил землепользования и застройки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, пунктом 2.12 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09.09.2019 № 421, на основании распоряжения комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16 декабря 2021 года №.401.</p> <p>Техническая ошибка в части подписей кодов зон ТД.1 и ТД.2 будет устранена.</p> <p>По пункту 3</p> <p>Согласно части 2 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты устанавливаются с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования.</p> <p>В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «П-4 – Производственная зона размещения объектов IV-V классов опасности»:</p> <p><i>Зона предназначена для размещения объектов производственной деятельности IV -V классов опасности, рыбоводства, дорожного сервиса, складов, хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).</i></p> <p>Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.4 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана.</p> <p>Виды использования «рыбообрабатывающая промышленность», «склады пищевые для хранения готовой продукции рыбопереработки» в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412, отсутствуют.</p>
<p>Самойленко О.М.</p>	<p>не обеспечит приоритетное право жителей Ропшинского СП на занятие рабочих мест, что также являлось аргументом властей для изменения границ пос. Ропша и включению в его границы земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Для зоны П4 увеличить минимальные предельные значения земельных участков с 200 м2 до 1500 м2, так как развитие территории должно осуществляться комплексно, с учетом размещения крупных рыбоводных предприятий, что позволит не допустить создания хаотичной застройки мелкими предприятиями неоднородного направления деятельности, создаст сложности для логистики, обоснования взаимного расположения с точки зрения санитарных норм и правил (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"), не позволит создать однородную производственную зону, с привлечением высококвалифицированных кадров.</p> <p>4. Из зоны ТЖ1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами исключить как несоответствующее сложившейся традиционной застройки в Ропшинском СП, позволяющей использовать территорию ИЖС для отдыха и проживания в комфортной среде с высоким природным потенциалом, кроме</p>	<p>отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «П-4 – Производственная зона размещения объектов IV-V классов опасности»:</p> <p><i>Зона предназначена для размещения объектов производственной деятельности IV -V классов опасности, рыбоводства, дорожного сервиса, складов, хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).</i></p> <p>Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.4 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана.</p> <p>Виды использования «рыбообрабатывающая промышленность», «склады пищевые для хранения готовой продукции рыбопереработки» в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412, отсутствуют.</p>

<p>Самойленко В.Н</p>	<p>того, данные виды разрешенного использования содержатся в зонах ТД1, ТД2, и их расположение позволяет обеспечить территории ИЖС объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами здравоохранения в соответствии с нормативными требованиями следующие виды: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, оказание социальной помощи населению, объекты культурно-досуговой деятельности, осуществление религиозных обрядов (уже есть зона ТД3), амбулаторное ветеринарное обслуживание, банковская и страховая деятельность, общественное питание, обеспечение внутреннего правопорядка</p> <p>В зоне ТЖ 1 увеличить предельные размеры земельных участков для видов разрешенного использования 2.1, 2.2 с 600 м2 до 1500 м2, т.к. предоставление земельных участков площадью 600 м2 значительно увеличит плотность населения и нагрузку на социальную инфраструктуру</p> <p>в условно-разрешённые виды в ТЖ 1 перенести ведение огородничества,</p> <p>добавить в условно разрешенные виды благоустройство территории (12.0.2)</p>	<p>В градостроительный регламент зоны ТП.4 включены виды разрешенного использования «Пищевая промышленность» и «Склад», которые подходят для размещения объектов рыбообработки в промышленности и складов пищевых для хранения готовой продукции</p> <p>По пункту 4</p> <p>В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «ТЖ.1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:</p> <p><i>Зона предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов, ведения личного подсобного хозяйства, объектов обслуживания жилой застройки, дошкольного, начального и среднего общего образования, территорий общего пользования.</i></p> <p>К объектам обслуживания жилой застройки могут относиться объекты, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p> <p>Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.4 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана</p>
<p>Добролюбов А.В.</p>	<p>во вспомогательные виды добавить выпас сельскохозяйственных животных (1.20) следует предусмотреть места для выпаса сельскохозяйственных животных и заготовки сена на участках общего пользования</p> <p>5. Зона отдыха ТР.2 из основных видов разрешенного использования исключить: магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях, обеспечение внутреннего правопорядка,</p> <p>Дополнить основные виды в зоне ТР.2: природно-познавательный туризм (5.2)</p> <p>Внести во вспомогательные виды использования магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях.</p> <p>В зоне ТР.2 увеличить минимальные предельные значения земельных участков для видов 4.7, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 с 100 м2 до 500 м2</p> <p>6. Зона садоводческих и огороднических товариществ в границах населенных пунктов ТСХ.1-1 исключить из условно разрешенных видов использования бытовое обслуживание, магазины.</p>	<p>Предложение в части увеличения предельного (минимального) размера земельных участков для видов разрешенного использования 2.1, 2.2 с 600 м2 до 1500 м2 считать нецелесообразным, так как это противоречит с областному закону от 14.10.2008 № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области», в соответствии с которым установлен минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства 1000 кв. м</p> <p>Добавление в условно разрешенные виды вида разрешенного использования «Благоустройство территории» (12.0.2) не требуется, так как данный вид включен в перечень основных видов разрешенного использования (дублирования видов быть не должно);</p> <p>Предложение целесообразно учесть в части включения в перечень</p>

<p>Молчанов О.Н.</p>	<p>Условно разрешенные дополнить: благоустройство территории (12.0.2), во вспомогательные виды добавить выпас сельскохозяйственных животных (1.20) перенести из условно разрешенных во вспомогательные виды использования Магазины, рынки 7. Зона ТД.2 из основных видов исключить Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) Дополнить основные виды: Туристическое обслуживание (5.2.1), объекты культурно-досуговой деятельности. Перенести во вспомогательные виды зоны ТД.2: Осуществление религиозных обрядов, религиозное управление и образование, обслуживание перевозок пассажиров</p>	<p>условно разрешенных видов вида разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1), с исключением указанного вида из перечня вспомогательных видов разрешенного использования; Добавление вида «Выпас сельскохозяйственных животных» (код 1.20) в условно разрешенные виды считать нецелесообразным – данный вид разрешенного использования относится к ведению сельского хозяйства и противоречит описанию функциональной зоны ТЖ 1 утвержденного генерального плана. По пункту 5 Согласно части 2 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты устанавливаются с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования. В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «ТР.2 – Зона отдыха»: <i>Зона предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации), объектов спорта, гостиничного обслуживания, территорий общего пользования, объектов торговли и общественного питания, коммунального обслуживания, общего пользования водными объектами.</i> Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.2 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана</p>
<p>Молчанова Л.В</p>		<p>По пункту 6 Предложение о переносе видов разрешенного использования «Магазины», «Рынки» из перечня условно разрешенных видов в перечень вспомогательных видов нецелесообразно к учету. В силу п.3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними. Добавление вида «Выпас сельскохозяйственных животных» (код 1.20) в условно разрешенные виды считать нецелесообразным и противоречащим действующему законодательству. В соответствии со ст.3 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовый земельный участок предназначен для отдыха</p>

Андросов В.А..

граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей и не предназначен для содержания и выпаса сельскохозяйственных животных. Данный вид разрешенного использования относится к ведению сельского хозяйства и противоречит описанию функциональной зоны ТСХ1-1 утвержденного генерального плана

По пункту 7

В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «ТД.2 – Многофункциональная общественно-деловая зона»:

Зона предназначена для размещения объектов для общественного использования (объекты коммунального, социального, бытового обслуживания, здравоохранения, культурного развития, спорта, торговли и общественного питания, общественного управления, обеспечения научной деятельности, ветеринарного обслуживания), объектов предпринимательства, туристического обслуживания, территорий общего пользования.

Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТД.2 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана.

Предложение об исключении из основных видов разрешенного использования видов: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», «Объекты культурно-досуговой деятельности» считать целесообразным, включить указанные виды в перечень условно разрешенных видов.

Вид Туристическое обслуживание (5.2.1) уже включен в перечень основных видов разрешенного использования.

В силу п.3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними. Перенос видов «Осуществление религиозных обрядов», «Религиозное управление и образование», «Обслуживание перевозок пассажиров» во вспомогательные виды использования не представляется конструктивным, поскольку в таком случае не предполагает создание самостоятельных объектов на отдельном земельном участке с указанными видами использования. При этом очевидно, что указанные виды использования в наибольшей степени могут относиться к многофункциональной общественно-деловой зоне.

Сарамуд А.И.	Предлагается: 1. Привести в соответствие со сведениями, внесенными в ЕГРН по земельному участку, принадлежащему Сарамуду А.И. на праве собственности, расположенному по адресу Ленинградская область, Ломоносовский район, Ропшинское сельское поселение, деревня Малые Горки, ул. Сиреневая, уч. 25, с кадастровым номером 47:14:1208002:107, разрешенное использование ИЖС и по факту он находится в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами, кодовое обозначение ТЖ.1 2. Привести в соответствие со сведениями, внесенными в ЕГРН по земельному участку, принадлежащему Сарамуду А.И. на праве собственности, расположенному по адресу Ленинградская область, Ломоносовский район, Ропшинское сельское поселение, деревня Малые Горки, ул. Сиреневая, уч. 21а, с кадастровым номером - 47:14:1208002:25, разрешенное использование ИЖС и по факту он находится в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами, кодовое обозначение ТЖ.1	Предложения целесообразно учесть.
--------------	---	-----------------------------------

Таблица 2

Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, поступившие посредством записи в журнале посещения экспозиции проекта

*Посредством записи в журнале посещения экспозиции проекта предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, не зарегистрированы.

Таблица 3.

Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, поступившие путем устного обращения в ходе собраний участников публичных слушаний.

Участник	Предложения и замечания участников публичных слушаний	Рекомендации
дер.Нижняя Кипень		
Яковлев Е.Б.	Предлагается предусмотреть устройство «лежачих» полицейских в целях безопасности жителей деревни в связи с большим потоком транспорта, прибывающего на зону отдыха «Царская рыбалка»	Предложение не относится к предмету рассмотрения на публичных слушаниях по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки
дер. Большие Горки		
Разумова М.С.	Предлагается в зоне ТЖ 1 увеличить предельные размеры земельных участков для видов разрешенного использования 2.1, 2.2 с 600 м2 до 1000 м2, т.к. предоставление земельных участков площадью 600 м2 значительно увеличит плотность населения и нагрузку на транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру	Предложение целесообразно учесть

Суренков В.А.	Предлагается включить земельный участок с кадастровым номером 47:14:1209007:14 в зону застройки индивидуальными жилыми домами в соответствии с правоустанавливающими документами на земельный участок (в действующих ПЗЗ рассматриваемый земельный участок не попадает в жилую зону)	Предложение уже учтено в проекте
дер. Коцелово		
Рослякова Е.В.	Предлагается предусмотреть развитие улично-дорожной сети населенного пункта	Предложение не относится к предмету рассмотрения на публичных слушаниях по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки
дер. Яльгелево		
Кувайкин С.Е.	Предлагается внести в основные виды разрешенного использования – ведение огородничества (код 13.1) в границах территориальной зоны ТЖ.2 в д. Яльгелево по границе участков зоны ТЖ.1 (зоны застройки индивидуальными жилыми домами), находящихся на улице Цветочной в кадастровом квартале 47:14:1311004	Предложение учесть, однако целесообразно вид разрешенного использования «ведение огородничества» включить в перечень условно разрешенных видов использования для зоны ТЖ.2
Захаров С.В.		Предложение учесть, однако целесообразно вид разрешенного использования «ведение огородничества» включить в перечень условно разрешенных видов использования для зоны ТЖ.2
дер. Глядино		
Маслов Н.Н.	Предлагается предусмотреть развитие улично-дорожной сети населенного пункта с ограничением проезда через улицу Нижняя на дачные участки, расположенные за границей населенного пункта	Предложение не относится к предмету рассмотрения на публичных слушаниях по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки
пос. Ропша		
Могилат М.В., Журавлев А.М., Старикова О.Ю., Евдокимов А.М.	Предлагается следующее: 1. Устранить несоответствие текстовой и графической частей ПЗЗ в части зон ТД 1 (в графике ТО1), ТД2 (в графике ТО). 2. В зоне П4 исключить из основных видов разрешенного использования: хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, проведение научных испытаний, деловое управление, заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, производственная деятельность, легкая промышленность, строительная промышленность, связь, склад, складские площадки, обеспечение внутреннего правопорядка как несоответствующие основному	По пункту 1 Техническая ошибка в части подписей кодов зон ТД.1 и ТД.2 будет устранена. По пункту 2 Согласно части 2 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты устанавливаются с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования. В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание

	<p>направлению использования территории в соответствии с Генеральным планом.</p> <p>В условно разрешённые виды использования земельных участков добавить: рыбообрабатывающая промышленность, склады пищевые, для хранения готовой продукции рыбопереработки.</p> <p>Из вспомогательных видов разрешенного использования зона П4 исключить общежития, т.к. размещение подобных объектов позволит предприятиям привлекать стороннюю рабочую силу и не обеспечит приоритетное право жителей Ропшинского СП на занятие рабочих мест, что также являлось аргументом властей для изменения границ пос. Ропша и включению в его границы земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Для зоны П4 увеличить минимальные предельные значения земельных участков с 200 м2 до 1500 м2, так как развитие территории должно осуществляться комплексно, с учетом размещения крупных рыбоводных предприятий, что позволит не допустить создания хаотичной застройки мелкими предприятиями неоднородного направления деятельности, создаст сложности для логистики, обоснования взаимного расположения с точки зрения санитарных норм и правил (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"), не позволит создать однородную производственную зону, с привлечением высококвалифицированных кадров.</p> <p>3. Из зоны ТЖ1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами исключить как несоответствующее сложившейся традиционной застройки в Ропшинском СП, позволяющей использовать территорию ИЖС для отдыха и проживания в комфортной среде с высоким природным потенциалом, кроме того, данные виды разрешенного использования содержатся в зонах ТД1, ТД2, и их расположение позволяет обеспечить территории ИЖС объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами здравоохранения в соответствии с нормативными требованиями следующие виды: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, оказание социальной помощи населению, объекты культурно-досуговой деятельности, осуществление религиозных обрядов (уже есть зона ТД3), амбулаторное ветеринарное обслуживание, банковская и страховая деятельность, общественное питание, обеспечение внутреннего</p>	<p>функциональной зоны «П-4 – Производственная зона размещения объектов IV-V классов опасности»:</p> <p><i>Зона предназначена для размещения объектов производственной деятельности IV -V классов опасности, рыбоводства, дорожного сервиса, складов, хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).</i></p> <p>Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.4 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана.</p> <p>Виды использования «рыбообрабатывающая промышленность», «склады пищевые для хранения готовой продукции рыбопереработки» в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утверждённом приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412, отсутствуют.</p> <p>В градостроительный регламент зоны ТП.4 включены виды разрешенного использования «Пищевая промышленность» и «Склад», которые подходят для размещения объектов рыбообрабатывающей промышленности и складов пищевых для хранения готовой продукции рыбопереработки.</p> <p>По пункту 3</p> <p>В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «ТЖ.1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:</p> <p><i>Зона предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов, ведения личного подсобного хозяйства, объектов обслуживания жилой застройки, дошкольного, начального и среднего общего образования, территорий общего пользования.</i></p> <p>К объектам обслуживания жилой застройки могут относиться объекты, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p> <p>Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.4 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана.</p>
--	---	--

	<p>правопорядка</p> <p>В зоне ТЖ 1 увеличить предельные размеры земельных участков для видов разрешенного использования 2.1, 2.2 с 600 м² до 1500 м², т.к. предоставление земельных участков площадью 600 м² значительно увеличит плотность населения и нагрузку на социальную инфраструктуру</p> <p>в условно разрешённые виды в ТЖ 1 перенести ведение огородничества,</p> <p>добавить в условно разрешенные виды благоустройство территории (12.0.2)</p> <p>во вспомогательные виды добавить выпас сельскохозяйственных животных (1.20) следует предусмотреть места для выпаса сельскохозяйственных животных и заготовки сена на участках общего пользования</p> <p>4. В зоне отдыха ТР.2 из основных видов разрешенного использования исключить: магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях, обеспечение внутреннего правопорядка,</p> <p>Дополнить основные виды в зоне ТР.2: природно-познавательный туризм (5.2)</p> <p>Внести во вспомогательные виды использования: магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях.</p> <p>В зоне ТР.2 увеличить минимальные предельные значения земельных участков для видов 4.7, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 с 100 м² до 500 м²</p> <p>5. В зоне садоводческих и огороднических товариществ в границах населенных пунктов ТСХ.1-1 исключить из условно разрешенных видов использования бытовое обслуживание, магазины.</p> <p>Условно разрешенные дополнить: благоустройство территории (12.0.2), во вспомогательные виды добавить выпас сельскохозяйственных животных (1.20) перенести из условно разрешенных во вспомогательные виды использования: Магазины, рынки</p> <p>6. В зоне ТД.2 из основных видов исключить: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))</p> <p>Дополнить основные виды: Туристическое обслуживание (5.2.1), объекты культурно-досуговой деятельности.</p> <p>Перенести во вспомогательные виды зоны ТД.2: Осуществление религиозных обрядов, религиозное управление и образование, обслуживание перевозок пассажиров</p>	<p>Предложение в части увеличения предельного (минимального) размера земельных участков для видов разрешенного использования 2.1, 2.2 с 600 м² до 1500 м² считать нецелесообразным, так как это противоречит с областному закону от 14.10.2008 № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области», в соответствии с которым установлен минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства 1000 кв. м</p> <p>Добавление в условно разрешенные виды вида разрешенного использования «Благоустройство территории» (12.0.2) не требуется, так как данный вид включен в перечень основных видов разрешенного использования (дублирования видов быть не должно);</p> <p>Предложение целесообразно учесть в части включения в перечень условно разрешенных видов вида разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1), с исключением указанного вида из перечня вспомогательных видов разрешенного использования;</p> <p>Добавление вида «Выпас сельскохозяйственных животных» (код 1.20) в условно разрешенные виды считать нецелесообразным – данный вид разрешенного использования относится к ведению сельского хозяйства и противоречит описанию функциональной зоны ТЖ 1 утвержденного генерального плана.</p> <p>По пункту 4</p> <p>Согласно части 2 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты устанавливаются с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования.</p> <p>В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «ТР.2 – Зона отдыха»:</p> <p><i>Зона предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации), объектов спорта, гостиничного обслуживания, территорий общего пользования, объектов торговли и общественного питания, коммунального обслуживания, общего пользования водными объектами.</i></p> <p>Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТП.2 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана</p> <p>По пункту 5</p> <p>Предложение о переносе видов разрешенного использования «Магазины», «Рынки» из перечня условно разрешенных видов в перечень вспомогательных видов нецелесообразно к учету. В силу п.3 части 1</p>
--	--	---

		<p>статьи 37 Градостроительного кодекса РФ вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.</p> <p>Добавление вида «Выпас сельскохозяйственных животных» (код 1.20) в условно разрешенные виды считать нецелесообразным и противоречащим действующему законодательству. В соответствии со ст.3 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей и не предназначен для содержания и выпаса сельскохозяйственных животных. Данный вид разрешенного использования относится к ведению сельского хозяйства и противоречит описанию функциональной зоны ТСХ1-1 утвержденного генерального плана</p> <p>По пункту 6</p> <p>В соответствии с п. 3 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на карте генерального плана поселения отображается описание функциональных зон поселения. На карте функциональных зон поселения в составе генерального плана Ропшинского сельского поселения утверждено следующее описание функциональной зоны «ТД.2 – Многофункциональная общественно-деловая зона»:</p> <p><i>Зона предназначена для размещения объектов для общественного использования (объекты коммунального, социального, бытового обслуживания, здравоохранения, культурного развития, спорта, торговли и общественного питания, общественного управления, обеспечения научной деятельности, ветеринарного обслуживания), объектов предпринимательства, туристического обслуживания, территорий общего пользования.</i></p> <p>Таким образом, виды разрешенного использования в градостроительном регламенте проекта Правил землепользования и застройки для территориальной зоны ТД.2 в полной мере учитывают описание функциональной зоны генерального плана.</p> <p>Предложение об исключении из основных видов разрешенного использования видов: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), «Объекты культурно-досуговой деятельности» считать целесообразным, включить указанные виды в перечень условно разрешенных видов.</p> <p>Вид Туристическое обслуживание (5.2.1) уже включен в перечень основных видов разрешенного использования.</p>
--	--	--

		<p>Вид Туристическое обслуживание (5.2.1) уже включен в перечень основных видов разрешенного использования.</p> <p>В силу п.3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними. Перенос видов «Осуществление религиозных обрядов», «Религиозное управление и образование», «Обслуживание перевозок пассажиров» во вспомогательные виды использования не представляется конструктивным, поскольку в таком случае не предполагает создание самостоятельных объектов на отдельном земельном участке с указанными видами использования. При этом очевидно, что указанные виды использования в наибольшей степени могут относиться к многофункциональной общественно-деловой зоне.</p>
--	--	--

5.2. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

Таблица 4.

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний, поступившие путем направления письменного обращения

Участник	Предложения и замечания участников публичных слушаний	Рекомендации
Местная администрация МО Ропшинское сельское поселение	<p>Замечания и предложения по Проекту, направленные в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки МО Ломоносовский муниципальный район письмом исх.№250/2022 от 27.05.2022, вход.№01-5789/2022 от 27.05.2022:</p> <p>1) Установить минимальные размеры земельных участков для видов разрешенного использования с кодами 2.1 (для индивидуального жилищного строительства) и 2.2 (для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - 1000 кв.м в целях соблюдения норм и правил пожарной безопасности, а также в целях уменьшения нагрузки на инфраструктуру Ропшинского сельского поселения.</p> <p>2) Установить минимальные размеры земельных участков для видов разрешенного использования с кодами 2.3 (блокированная жилая застройка) - 150 кв.м., в тех случаях, когда проектная документация и строительство блокированных жилых домов осуществлялось в соответствии с градостроительными планами земельных участков, подготовленными на основании Правил землепользования и застройки Ропшинского сельского поселения, утвержденных решением совета депутатов МО</p>	Предложение целесообразно учесть

	Ропшинское сельское поселение №10 от 05.11.2014 года, согласно которым минимальные размеры земельных участков для размещения блокированных домов – 150 кв.	
--	--	--

Таблица 5.

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний, поступившие путем записи в журнале посещения экспозиции проекта
*Посредством записи в журнале посещения экспозиции проекта предложения и замечания иных участников публичных слушаний не зарегистрированы.

Таблица 6

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний, поступившие путем устных обращений в ходе собраний участников публичных слушаний.

Участник	Предложения и замечания участников публичных слушаний	Рекомендации
Местная администрация МО Ропшинское сельское поселение	Предлагается: - Установить минимальные размеры земельных участков для видов разрешенного использования с кодами 2.1 (для индивидуального жилищного строительства) и 2.2 (для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - 1000 кв.м в целях соблюдения норм и правил пожарной безопасности, а также в целях уменьшения нагрузки на инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру Ропшинского сельского поселения. - В зоне ТЖ.1 в целях возможности организации погрузо-разгрузочных площадок, мест для парковки вид разрешенного использования «Магазины» считать основным видом разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 кв.м.	Целесообразно учесть предложения

6. Выводы по результатам публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ропшинское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, проведенные в соответствии с положениями ст. 5.1, 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», считать состоявшимися.

До направления проекта на утверждение учесть предложения и замечания участников публичных слушаний в соответствии с рекомендациями, содержащимися в таблицах 1-6 настоящего заключения.

Настоящее заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<http://lomonosovlo.ru/>).

Председатель комиссии
Секретарь комиссии



А.Р. Гасанов
Л.П. Ерина