



**Администрация Ломоносовского муниципального района  
Ленинградской области**

ул. Владимирская, 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 общественных слушаний – 08.11.2024 г.**
2. **Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях:**  
Проект правил землепользования и застройки муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в части градостроительных регламентов, границ территориальных зон в соответствии с положениями генерального плана поселения, порядка применения правил землепользования и застройки (далее – Проект), подготовлен Государственным казенным учреждением «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области» на основании распоряжения Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2022 № 387 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области» и распоряжения Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.05.2023 №108 о внесении изменений в распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2022 № 387.).
3. **Сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях:**  
В публичных слушаниях приняли участие 19 участников публичных слушаний, из которых, - граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой проводятся публичные слушания – 9, иные участники публичных слушаний – 10.
4. **Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний:**  
Протокол публичных слушаний по Проекту от 08 ноября 2024 г.
5. **Предложения и замечания участников публичных слушаний:**
  - 5.1. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания.  
Посредством направления предложений и замечаний в письменном виде от участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, обращений не поступило.  
Посредством записи предложений и замечаний в журнале посещения экспозиции проекта от участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, обращений не поступило. (В журналах посещения экспозиции проекта за период публичных слушаний записей не зарегистрировано).  
Посредством устного обращения в ходе собраний участников публичных слушаний предложения и замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, не поступили.

5.2. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

Предложения и замечания, поступившие от иных участников публичных слушаний в письменном виде:

Предложения/Замечания	Рекомендации комиссии
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Балтлэнд», правообладатель земельного участка с кадастровым номером 47:14:0302006:6 ИНН 4720018626, КПП: 472501001; ОГРН: 1034702184967)</b></p> <p>Предлагается установить в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:14:0302006:6 территориальные зоны в соответствии с картой функциональных зон генерального плана Горбунковского сельского поселения и отобразить на карте градостроительного зонирования границы комплексного развития территории (КРТ) осуществляемого по инициативе правообладателя земельных участков, в отношении указанной территории.</p>	<p>Комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение</p>
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Кондитерская фабрика им.Н.К.Крупской»</b> (представитель правообладателя земельного участка с кадастровым номером 47:14:0415003:17, ИНН 4725001055, КПП: 472501001; ОГРН: 1154725000187)</p> <p>Предлагается отобразить на карте градостроительного зонирования границы санитарно-защитной зоны для ООО «Кондитерская фабрика им.Н.К.Крупской» в координатах, установленных решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области от 13.08.2019 №47-00-02/45-3983-2019.</p>	<p>Комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение</p>
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «НПП «АВИВАК» (ИНН 4720011395, КПП: 472501001; ОГРН: 1024702187322),</b> <b>правообладатель земельного участка с кадастровым номером 47:14:0402001:7</b></p> <p>Предлагается внести изменения в проект ПЗЗ в части градостроительных регламентов, границ территориальных зон в связи с принятием комитетом по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области Приказа №01-03/24-92 от 19.09.2024 «Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Парк «Беззаботное».</p>	<p>Комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение</p>

<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Капитал» (ИНН 231222355, КПП: 231201001; ОГРН: 1142312014690), правообладатель земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0403010:5, 47:14:0403010:6</b></p> <p>Предлагается для возможности заключения договора о комплексном развитии территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0403010:5, 47:14:0403010:6 установить на карте градостроительного зонирования границы комплексного развития территории, осуществляемого по инициативе правообладателя земельных участков, в отношении указанной территории.</p>	<p>Комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение</p>
<p><b>Правообладатели земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0414002:1334, 47:14:0412002:1336, 47:14:0414002:1335, 47:14:0412002:1191</b></p> <p>В соответствии с картой функциональных зон генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение земельные участки расположены в границах функциональной зоны Ж-1 и не имеют пересечения с другими функциональными зонами. Предлагается установить для территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0414002:1334 и 47:14:0412002:1336, 47:14:0414002:1335, 47:14:0412002:1191 зонирование в соответствии с картой функциональных зон генерального плана</p>	<p>Комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение</p>
<p><b>Правообладатели земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0414002:1160, 47:14:0414002:1167, 47:14:0412002:1453, 47:14:0414002:1174, 47:14:0414002:1419</b></p> <p>Земельные участки в соответствии с картой градостроительного зонирования правил землепользования и застройки МО Горбунковское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории деревня Райкузи, утвержденных приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 31.01.2017 №3, расположены в территориальной зоне Т ЖЗ-Райкузи, для которой определена минимальная площадь земельных участков для размещения блокированного жилого дома 600 квадратных метров. В рамках действующего ПЗЗ произведено межевание данной территории (ранее кадастровые номера 47:14:0414002:2,</p>	<p>Комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение, выделив в отдельную подзону территорию, в которой расположены участки. Комиссия рекомендует также включить в градостроительный регламент в качестве условно разрешенного вида использования земельных участков вид разрешенного использования использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3)</p>

<p>47:14:0414002:3 и 47:14:0414002:4) с образованием земельных участков площадью от 600 кв.м до 900 кв.м. Предлагается дополнить проект ПЗЗ подзоной ТЖ1.1-1, в которой установить предельное минимальное значение размеров земельных участков 600 кв.м для видов разрешенного использования с кодами 2.1. и 2.2.</p>	
<p><b>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером 47:14:0414002:5</b> Согласно карте градостроительного зонирования проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Горбунковское сельское поселение земельный участок с кадастровым номером 47:14:0414002:5 отнесен к территории, градостроительный регламент для которой будет действовать после устранения противоречий между границами объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН, и границами функциональных зон. В настоящий момент ведется работа по разделу земельного участка с кадастровым номером 47:14:0414002:5 с целью образования новых земельных участков, границы которых будут соответствовать функциональной зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Предлагается уточнить проект ПЗЗ путем установления для территории земельного участка с кадастровым номером 47:14:0414002:5 зонирование в соответствии с картой функциональных зон генерального плана.</p>	<p>Комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение в случае устранения пересечений границ земельного участка с границами функциональных зон генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области.</p>
<p><b>Местная администрация муниципального образования Горбунковское сельское поселение</b></p>	
<p>Согласно карте градостроительного зонирования проекта ПЗЗ в южной части д.Верхняя Колония и в южной части д.Новополе в границах установленной санитарно-защитной зоны АО «Птицефабрика Ломоносовская» («Северная») планируется установление территориальной зоны ТСХ.5 с возможностью ведения овощеводства, садоводства. Действующим законодательством запрещается ведение огородничества, садоводства в санитарно-защитной зоне. Предлагается зону ТСХ.5 поменять на зону ТР.1.</p>	<p>Комиссия рекомендует предложение не учитывать по следующим основаниям: 1. Согласно положениям части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. В соответствии с новой редакцией генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 15.08.2022 №586 (далее – Генеральный план Горбунковского сельского поселения), указанная территория расположена</p>

	<p>в функциональной зоне – Зона сельскохозяйственных угодий (С1), предназначенной для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.</p> <p>2. В соответствии с проектом Правил землепользования и застройки Зона озелененных территорий общего пользования (ТР.1) предназначена для размещения парков культуры и отдыха. Согласно п.5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция), утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (с изменениями и дополнениями), в санитарно-защитной зоне не допускается размещать ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха.</p>
<p>Предлагается в юго-восточной части д. Новополие и в южной части д.Райкузи поменять зону ТР.1 на зону ТЖ.1 в целях развития ИЖС</p>	<p>Комиссия рекомендует предложение не учитывать по следующим основаниям:</p> <p>1. Согласно положениям части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. В соответствии с Генеральным планом Горбунковского сельского поселения, указанная территория расположена в функциональной зоне – Зона озелененных территорий общего пользования (Р1), предназначенной для размещения парков, скверов, пляжей, для благоустройства береговых полос водных объектов.</p> <p>2. В соответствии со Схемой территориального планирования Ленинградской области в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 10.04.2024 №235, территория расположена в границах планируемого объекта регионального значения - Особо охраняемая природная территория Верховья рек парков Петергофской дороги (кластерного типа, состоит из четырех участков):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) – «Иликовский лес и верховья реки Карасты»,</li> <li>(2) – «Новосельский лес и долина реки Кикенки»,</li> <li>(3) – «Петергофский водовод, Низинский лес и Порзоловское болото»,</li> <li>(4) – «Ропшинский лес и долина реки Стрелки»</li> </ol> <p>Назначение ООПТ - охрана истоков и верховий</p>

	<p>рек и других водотоков, берущих начало на Ижорской возвышенности и образующих гидросистемы дворцово-парковых комплексов Ораниенбаума, Петергофа и Стрельны (река Караста, ручей Троицкий, река Шингарка, Петергофская водоподводящая система, река Стрелка, река Кикенка) с целью поддержания качества воды и сохранения меженного стока.</p> <p>3.В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемые территории расположены в зонах с особыми условиями использования территорий - зона затопления в отношении территорий, прилегающих к реке Стрелка, и подтопления в отношении территорий д. Старые Заводы, д. Средняя Колония, д. Новополие, д. Горбунки. СНТ Горбунки, д. Разбегаево, д. Райкузи, д. Олики, п. Ропша, садоводческого массива Новая Ропша, д. Большие Горки, СНТ Дружные Горки, д. Малые Горки Ломоносовского района Ленинградской области, прилегающих к зонам затопления, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод рек</p>
<p>В северной части д.Горбунки поменять зону ТР.1 на другую зону ТД.1 в целях размещения объекта культурно-досуговой деятельности</p>	<p>Предложение не может быть учтено. Согласно положениям части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. В соответствии с Генеральным планом Горбунковского сельского поселения, указанная территория расположена в функциональной зоне – Зона озелененных территорий общего пользования (Р1), предназначенной для размещения парков, скверов. Предложение следует направить в рамках внесения изменений в генеральный план Горбунковского сельского поселения.</p>
<p>В д.Горбунки между МКД 16 и 6, в границах существующего сквера в предлагаемой зоне ТЖ.3 выделить зону ТР.1 в целях сохранения сквера. В юго-западной части д.Горбунки в месте нахождения сквера Южный зоны ТЖ2.ТП и ТД.1. ТП поменять на зону ТР.1 в целях сохранения сквера Южный</p>	<p>Предложение не может быть учтено. Согласно положениям части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. Указанные в предложении скверы относятся к объектам, размещение которых предусмотрено в проекте правил землепользования и застройки видами</p>

	разрешенного использования с кодами 12.0, 12.0.1 и 12.0.2
В д. Горбунки под территорией гаражного кооператива «Спутник» зону ТК.0_ЗРЗ1 поменять на зону ТТ.1.ПТ	В связи с принятием комитетом по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области Приказа №01-03/24-92 от 19.09.2024 «Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Парк «Беззаботное» предложение целесообразно учесть в части изменения наименования зоны (подзоны) и включения в градостроительный регламент видов разрешенного использования земельных участков согласно описанию функциональной зоны К-1 Генерального плана Горбунковского сельского поселения (коммунально-складская зона), в том числе - «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) и «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2) с учетом фактического расположения гаражного кооператива
В д. Велигонты зону ТЖ.1 поменять на зону ТЖ.2 в соответствии с заключенным договором аренды земельного участка с кадастровым номером 47:14:0000000:40465 по результатам аукциона	Внесенное предложение учесть в части установления отдельной подзоны для земельного участка с кадастровым номером 47:14:0000000:40465. В градостроительный регламент подзоны включить в качестве условно разрешенного вида использования земельных участков вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3)
В отношении территории, включенной в границы д. Велигонты для малоэтажного жилищного строительства, не установлена территориальная зона. Предлагается обозначить зону ТЖ.2 в соответствии с функциональным зонированием генерального плана.	В соответствии с п.25 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 N 83(в ред. Постановления Правительства Ленинградской области от 10.10.2022 N 729) градостроительная деятельность на территории площадью 1 га и более, включенной в границу населенного пункта в составе жилой зоны, общественно-деловой зоны, в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности такой территории объектами регионального и местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов, определяемыми в рамках деятельности по комплексному развитию этой территории на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории. С учетом предложения правообладателя земельного участка с кадастровым номером 47:14:0302006:6 об установлении на карте градостроительного

	зонирования границ комплексного развития территории (КРТ), осуществляемого по инициативе правообладателя земельных участков, комиссия считает целесообразным учесть внесенное предложение
В д. Горбушки зону ТЖЗ.ПТ, расположенную в лесном массиве, обозначить как зону ТР.1	Предложение не может быть учтено. Согласно положениям части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения.
Согласно карте градостроительного зонирования проекта ПЗЗ в юго-западной части д. Райкузи в массиве сельскохозяйственных угодий планируется установление территориальной зоны ТСХ 4.0. Предлагается внести в проект изменения с отображением данной территории зоной сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения	Предложение не может быть учтено. Согласно положениям части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения.

Посредством записи предложений и замечаний в журнале посещения экспозиции проекта от иных участников публичных обращений не поступило. (В журналах посещения экспозиции проекта за период публичных слушаний записей не зарегистрировано).

Посредством устного направления предложений и замечаний в рамках собраний участников публичных слушаний от иных участников публичных слушаний поступило 1 обращение с 2 предложениями.

Предложения/Замечания	Рекомендации комиссии
<p align="center"><b>Администрация Ломоносовского муниципального района Ленинградской области</b></p> <p>1. Согласно карте градостроительного зонирования проекта правил землепользования и застройки муниципального образования</p>	Комиссия считает целесообразным учесть внесенные предложения



Горбунковское сельское поселение земельный участок с кадастровым номером 47:14:0401001:33 расположен в границах территории, градостроительный регламент для которой будет действовать после устранения противоречий между границами объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН, и границами функциональных зон. Отсутствие градостроительного зонирования в отношении указанного участка обусловлено тем, что в соответствии с генеральным планом муниципального образования Горбунковское сельское поселение участок расположен в границах двух функциональных зон: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный, код зоны ЖЗ (97% площади участка) и зона специализированной общественной застройки, код зоны О2 (3% площади участка). Учитывая, что раздел указанного земельного участка осуществить невозможно, предлагается установить территориальную зону ТЖ.3 – зона среднеэтажной жилой застройки.

2. Предлагается дополнить градостроительный регламент территориальной зоны - «Зона объектов спорта» (ТР.2) видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код вида 3.5.1).

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

1. Публичные слушания по Проекту проведены на основании постановления главы Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 23.09.2024 №14 в соответствии со статьями 5.1, 28 и частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

2. Информация по Проекту доведена до сведения жителей муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

3. Публичные слушания по Проекту считать состоявшимися.

4. Настоящее заключение подлежит опубликованию в газете «Балтийский луч» и размещению на официальном сайте Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<http://lomonosovlo.ru/>).

Председатель комиссии

А.Р. Гасанов

Секретарь комиссии

Л.П.Ерина