**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о результатах публичных слушаний,**

**проведенных с «13» марта 2024 по «13» апреля 2024**

**по проекту решения Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорск «О внесении изменений в решение Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 24.12.2018 № 6-27р «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска»**

*(наименование проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях)*

«14» мая 2024 г. г. Зеленогорск

*(дата оформления заключения)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Организатор общественных обсуждений,  публичных слушаний | - | Администрация ЗАТО г. Зеленогорск. |
| Структурное подразделение Администрации ЗАТО г. Зеленогорск, обеспечивающее организацию и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний | - | Отдел архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск  *(наименование структурного подразделения*  *Администрации ЗАТО г. Зеленогорск)* |

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний, проведенных с «13» марта 2024 по «13» апреля 2024, по проекту решения Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорск «О внесении изменений в решение Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 24.12.2018 № 6-27р «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска», протокола заседания Комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г. Зеленогорска от 13.05.2024 № 4.

*(наименование Проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях)*

Количество участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях: **6** физических лиц и **1** юридическое лицо.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний:

- в период проведения публичных слушаний гражданами, являющимися участниками публичных слушаний и постоянно проживающими на территории, в пределах которой проводились публичные слушания, внесены предложения и замечания:

1) Предложение Найденова Э.И. дополнить градостроительный регламент территориальной зоны Р-1 «Зона объектов рекреации» основным видом разрешенного использования «Бытовое обслуживание» для размещения бани на дровах.

2) Предложение Харитонкина К.С. дополнить градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами» основным видом разрешенного использования, позволяющего строительство здания автосервиса и гаражей в районе ул. Советская, д.5, либо выделить зону, позволяющую разместить вышеуказанные объекта.

3) Предложение Гусенко А.В. в территориальной зоне П-3 «Зона объектов автотранспорта» принять минимальную площадь земельного участка для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» не подлежащую установлению.

4) Предложение Гырдымовой Л.И. о дополнении градостроительного регламента территориальной зоны СХ-1 «Зона садоводства и огородничества» вспомогательным видом разрешенного использования «Птицеводство (код 1.10)».

5) Предложение Бынкова И.А. о дополнении градостроительного регламента территориальной зоны П-1 «Зона производственных объектов I-III класса опасности» основными видами разрешенного использования «Скотоводство (код 1.8)», «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.18)», «Выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20)».

6) Предложение Моисеева В.А. дополнить градостроительный регламент территориальной зоны П-2 «Зона промышленных объектов и объектов коммунально-складского назначения IV-V класса опасности» видами разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7)», «Косметологические услуги».

- в период проведения публичных слушаний от иных участников публичных слушаний внесены предложения и замечания:

7) Предложения Комитета по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск:

7.1) В градостроительном регламенте территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки» для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» уменьшить минимальную площадь земельного участка с 300 кв.м. до 200 кв.м.

7.2) В градостроительном регламенте территориальной зоны ОД-1 «Зона общественно-делового назначения» для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей» уменьшить минимальную площадь земельного участка с 1000 кв.м. до 50 кв.м.

7.3) В градостроительном регламенте территориальной зоны ОД-1 «Зона общественно-делового назначения» для вида разрешенного использования «Рынки» увеличить минимальную площадь земельного участка, которая в настоящее время равно 250 кв.м.

7.4) В градостроительном регламенте территориальной зоны П-3 «Зона объектов автотранспорта» для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» уменьшить минимальную площадь земельного участка с 300 до 57 кв.м. и увеличить максимальную площадь земельного участка с 1000 до 1500 кв.м..

7.5) В градостроительном регламенте территориальной зоны П-3 «Зона объектов автотранспорта» для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей» уменьшить минимальную площадь земельного участка с 500 до 50 кв.м.

7.6) Вид разрешенного использования земельных участков «Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)» оставить в территориальных зонах ритуального назначения «СН-1» и общественно-делового назначения «ОД-1», исключив из остальных территориальных зон.

7.7) В территориальной зоне застройки среднеэтажными многоквартирными домами «Ж-2» из условно разрешенных видов использования исключить виды разрешенного использования «Легкая промышленность (код 6.3)» и «Пищевая промышленность (код 6.4)» в связи с отсутствуем целесообразности размещения производственных объектов в жилой зоне.

7.8) Для всех территориальных зон для вида разрешенного использования «Магазины (код 4.4)» минимальную площадь земельного участка 100 м2 необходимо увеличить, поскольку при строительстве новых объектов могут возникнуть сложности с соблюдением указанных параметров строительства (минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений - 3 метра), в связи с чем отсутствует возможность размещения парковок для автотранспорта.

7.9) Для всех территориальных зон для вида разрешенного использования «Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)» необходимо исключить информацию о возможности размещения зданий, строений, сооружений, максимальном проценте застройки земельного участка в связи с тем, что Классификатором не предусмотрено размещение зданий, строений, сооружений, а возможно только размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

7.10) Для всех территориальных зон для вида разрешенного использования «Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4)» необходимо исключить информацию о размещении зданий, строений, максимальном проценте застройки земельного участка в связи с тем, что Классификатором не предусмотрено размещение зданий, строений, а возможно только размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища).

7.11) В границы территориальной зоны П-2 «Зона промышленных объектов и объектов коммунально-складского назначения IV-V класса опасности» включить территорию в районе земельного участка с кадастровым номером 24:59:0306001:1892.

7.12) Включить земельные участки с кадастровыми номерами 24:59:0000000:17394 и 24:59:0000000:17371 в границы территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки».

7.13) Включить территорию, ранее используемую для размещения полигона твердых бытовых отходов и расположенную в зоне городских очистных сооружений в границы территориальной зоны П-1 «Зона промышленных объектов I-III класса опасности».

7.14) Перенести территорию в районе земельного участка с кадастровым номером 24:59:0402005:275 из территориальной зоны СХ-1 «Зона садоводства и огородничества» в территориальную зону ИТ-3 «Зона улично-дорожной сети».

7.15) В границы зоны Р-1 «Зона рекреации» в районе ул. Молодежная, д. 4 территорию, расположенную между земельными участками с кадастровыми номерами 24:59:0303045:1702, 24:59:0303045:318 и 24:59:0303045:318.

7.16) В территориальной зоне Ж-3 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами» вид разрешенного использования «Общественное питание» перенести из условно-разрешенных видов в основные виды разрешенного использования.

Аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний:

В соответствии с частью 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации все поступившие предложения и замечания рассмотрены 13.05.2024 на заседании Комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г. Зеленогорска (далее - Комиссия).

По итогам рассмотрения предложений Комиссия в соответствии с протоколом от 08.05.2024 № 4 решила целесообразным учесть следующие внесенные предложения:

1) Предложение № 6 в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны П-2 «Зона промышленных объектов и объектов коммунально-складского назначения IV-V класса опасности» основным видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7)».

2) предложение № 7.1 с целью возможности формирования земельных участков под домами блокированной застройки;

3) предложение № 7.4 с целью беспрепятственного формирования земельных участков под большими гаражами;

4) предложение № 7.6 с целью упорядочивания размещения объектов ритуального назначения;

5) предложение № 7.7, так как в настоящее время объекты пищевой и легкой промышленности в территориальной зоне Ж-2 отсутствуют, а размещение новых подобных объектов в жилой зоне нецелесообразно;

6) предложение № 7.11, так как территория под бывшем открытым складом железобетонных изделий № 3 в районе зданий по ул. Майское шоссе, 43 и 43Б в настоящий момент частично застроена гаражами. Большое количество пустых участков под гаражами не востребовано. Оставшаяся часть площадью 28 тысяч кв.м. представляет из себя заброшенный пустырь. Территория будет использована для строительства промышленных объектов;

7) предложение № 7.14 в связи с тем, что территория в районе земельного участка с кадастровым номером 24:59:0402005:275 не принадлежит садоводству № 1;

8) предложение № 7.15 в части размещения двух объектов общественного питания в зоне отдыха Озеро-парк;

9) предложение № 7.16 для обеспечения возможности функционирования объектов общественного питания в территориальной зоне высотной застройки Ж-3.

Комиссия считает нецелесообразным учесть следующие внесенные предложения:

1) предложение № 1 в связи с тем, что минимальная площадь земельного участка для автосервиса согласно градостроительному регламенту — 1000 кв.м., а данном месте с учетом проезда земельный участок будет не более 400 кв.м. Также для объекта автосервиса должна быть установлена санитарно-защитная зона. Минимальный размер такой зоны — 50 метров (глава 7 и пункт 12.5.13 главы 8 СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Cанитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"). В зоне не должно быть жилых и общественных зданий. В 10 метрах от предполагаемого места размещения объекта расположена школа № 164;

2) предложение № 2 по следующим основаниям:

- в соответствии с частью 11 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в рекреационные зоны включаются территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. Вид разрешенного обслуживания «Бытовое обслуживание», включающий в себя следующие объекты - мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро, не соответствует рекреационному назначению Озеро-парка;

- к предполагаемому месту размещения объекта отсутствуют подъездные пути;

- отсутствует информация о возможности подключения к инженерным сетям, при этом наличие водоснабжения и водоотведения является обязательным для таких объектов;

- в существующие виды разрешенного использования территориальной зоны включен вид «Спорт», который позволяет реализовать проект строительства бани в составе спортивного комплекса.

3) предложения № 3 и № 7.5 по следующим основаниям:

- территориальная зона П-3 в основном состоит из территорий гаражных объединений. Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ гаражи, расположенные на территориях гаражных объединений, могут быть использованы исключительно для хранения транспортных средств. Иное их использование запрещено.

- учитывая отступы от границ земельных участков по 3 метра и необходимость наличия временной стоянки автомобилей перед зданием, минимальный размер земельного участка в 500 кв.м. является оправданным.

4) Предложение № 4 по следующему основанию - вид разрешенного использования «Птицеводство» (код 1.10) относится скорее к промышленной сельскохозяйственной деятельности, поэтому, не устанавливая ограничений, необходимых для ведения такой деятельности на садоводческих участках, дополнить градостроительный регламент этим видом разрешенного использования будет не целесообразным.

5) Предложение № 5 по следующему основанию - в соответствии с частью 9 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ сельскохозяйственные объекты, предназначенные для ведения сельского хозяйства, должны располагаться в зонах сельскохозяйственного использования. Территориальная зона П-1 относится к производственным зонам, в которых могут располагаться объекты, перечень которых установлен частью 8 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ, и который не включает в себя объекты сельскохозяйственного назначения.

6) Предложение № 6 в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны П-2 «Зона промышленных объектов и объектов коммунально-складского назначения IV-V класса опасности» основным видом разрешенного использования «Косметологические услуги» по следующему основанию - вид разрешенного использования «Косметологические услуги» в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков отсутствует. Наиболее близким к нему является вид «Здравоохранение (код 3.4)», включающий в себя виды «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)» и «Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)».В соответствии с частями 3 и 5 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ объекты здравоохранения могут располагаться в жилых и общественно-деловых зонах. Территориальная зона П-2 «Зона промышленных объектов и объектов коммунально-складского назначения IV-V класса опасности» не относится к жилым или общественно-деловым зонам, в связи с чем включение основного вида разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)» в градостроительный регламент территориальной зоны П-2 не представляется возможным.

7) предложение № 7.2 в связи с тем, что в территориальной зоне ОД-1 индивидуальные гаражи и автоплощадки отсутствуют;

8) предложение № 7.3 в связи с тем, что 250 кв.м. является минимальной площадью, которая позволяет организовать минирынок, а также не препятствует формированию земельных участков большей площади;

9) предложение № 7.8 в связи с тем, что на территории города Зеленогорска минимальная площадь земельного участка, на котором расположен действующий магазин составляет 100 кв.м., при этом строительство новых объектов на земельном участке площадью 100 кв.м с учетом трехметровых отступов фактически невозможно, поэтому площадь земельных участков под вновь возводимые объекты будет больше;

10) предложения № 7.9 и № 7.10 в связи с тем, что формулировки, описывающие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые должны быть прописаны в градостроительных регламентах, установлены частью 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ;

11) предложение № 7.12 в связи с тем, что земельные участки с кадастровыми номерами 24:59:0000000:17394 и 24:59:0000000:17371 уже расположены в границах территориальной зоны Ж-1;

12) предложение № 7.13 в связи с тем, что на вышеуказанной территории расположен рекультивированный бывший полигон твердых бытовых отходов, территория которого покрыта защитным слоем. Любое строительство на этой территории приведет к нарушению защитного слоя, обнажению мусорного слоя и разнесения ветром легкого мусора по окрестностям.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Организатор публичных слушаний рекомендует утвердить проект решения Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорск «О внесении изменений в решение Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 24.12.2018 № 6-27р «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска» с учетом решений Комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г. Зеленогорска согласно протоколу от 13.05.2024 № 4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Начальник отдела архитектуры  и градостроительства  Администрации ЗАТО  г. Зеленогорска – главный архитектор города |  |  |  | Н.В. Татаринов |
| *(должность уполномоченного представителя организатора публичных слушаний)* |  | *(подпись)* |  | *(Ф.И.О. уполномоченного представителя организатора публичных слушаний)* |