

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах общественных обсуждений

«13» декабря 2023 г.

Организатором общественных обсуждений - Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений Администрации Ярославского муниципального района

(указывается наименование организатора общественных обсуждений)

проведены общественные обсуждения в соответствии с постановлением Администрации Ярославского муниципального района от 14.11.2023 № 2608 «О назначении общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района».

(указывается наименование проекта)

В общественных обсуждениях приняли участие граждан - 6,
организаций - 0

По проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района поступило 2 комментария.

По результатам общественных обсуждений составлен Протокол общественных обсуждений от 11.12.2023 г., на основании которого подготовлено Заключение о результатах общественных обсуждений.

В период проведения общественных обсуждений были поданы следующие замечания и предложения от участников общественных обсуждений:

1) от участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Сергей Ч.

Для сведения: являюсь «участником» общественных обсуждений, так как имею в собственности недвижимость в Заволжском с.п. ЯМР.

1. Предлагаю внести в текстовую часть ПЗЗ в территориальные зоны, где разрешено размещение жилых домов блокированной застройки (таун-хаусы – Ж-3, Ж-4, Ж-5), следующую формулировку: «При размещении жилых домов, объединенных в блокированную застройку, отступ от общей границы смежных земельных участков, на которых размещаются такие дома блокированной застройки, принимается = 0 м.»

2. В Карте градостроительного зонирования п. Красный Бор, д. Красный Бор, д. Полесье, д. Мостовец, д. Алешково, д. Ермолово появилась зона катастрофического затопления при прорыве Рыбинского гидроузла. При этом: границы таких зон определяются Федеральным агентством водных ресурсов РФ, а зоны считаются определенными с даты внесения в

государственный кадастр недвижимости сведений об границах (см. соответствующее постановление Правительства РФ № 360 от 18.04.2014). Никакой информации об этой зоне в ПКК, и, соответственно, в кадастровых документах нет, Таким образом, юридически данная зона отсутствует и в ПЗЗ показываться не должна.

Мишелле Ш.

Часть земельного участка в проекте о внесении изменений в ПЗЗ вошла в техзону. Просим перенести вошедшую часть в зону Ж-4, расширив зону Ж-4 до санитарно-защитной зоны.

Илья М.

Я, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 76:17:197101:831, находящимся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Заволжское с/п, п. Красный Бор, на основании Договора купли-продажи от 05.09.2017г., о чем 15.09.2017 года в ЕГРН сделана запись 76:17:107101:831 – 76/023/2017 – 2.

Прошу внести изменения в Правила землепользования и застройки территории, на которой расположен принадлежащий мне участок с кадастровым номером 76:17:107101:831 и установить градостроительный регламент «Ж1» вместо существующего «Ж5».

Установленные зоны Ж1 повысит эффективность использования земельного участка, окажет положительное влияние на устойчивое развитие территории.

Кроме того, смежные земельные участки, как это видно по ПЗЗ уже находятся в зоне «Ж1» и изменение зонирования вышеуказанного участка приведет территорию в общий вид и позволит использовать более эффективно.

Мишелле Ш.

Я, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 76:17:107101:20920, находящегося по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор.

Прошу внести изменения в Правила землепользования и застройки территории, на которой расположен принадлежащий мне участок с кадастровым номером 76:17:107101: 20920 и установить градостроительный регламент территориальной зоны «Т» вместо существующего «СХ».

Установленные зоны Т повысит эффективность использования земельного участка, окажет положительное влияние на устойчивое развитие территории.

Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения, Заволжское сельское поселение Ярославского муниципального района.

Михаил Х.

Я, являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами №№ 76:17:107101:19625, 76:17:107101:19626, 76:17:107101:19628 в деревне Ермолово Пестрецовского с/о ЯМР Ярославской области, схема расположения участков на Публичной кадастровой карте прилагается.

Участки выделены из ранее сформированного земельного участка с кадастровым № 76:17:10710111484, который, в соответствии с ПЗЗ Заволжского сельского поселения, Был отнесен к территориальной зоне СХ1 – зона сельскохозяйственного использования.

Прошу внести изменения в ПЗЗ Заволжского сельского поселения и отнести вновь сформированные земельные участки к следующим территориальным зонам:

- с кадастровым № 76:17:107101:19625 к территориальной зоне Ж2 – среднеэтажная жилая застройка;

- с кадастровым № 76:17:107101:19626 к территориальной зоне Ж4 – индивидуальная жилая застройка;

- с кадастровым № 76:17:107101:19628 к территориальной зоне Ж3 – смешанная малоэтажная жилая застройка.

Прошу учесть следующее:

- и ранее сформированный, и вновь сформированные земельные участки находились в составе ЖК «Зеленый Бор» и изначально планировали под застройку – имеются инженерные изыскания, выполнялись предпроектные и проектные проработки, под инженерные сети с возможностью подключения дополнительных потребителей, запланировано размещение объектов СКБ. Кроме этого, при смене назначения использования земель увеличится налогооблагаемая база;

- с архитектурно-градостроительной точки зрения, создание среднеэтажной жилой застройки на з.у. № 76:17:107101:19625 будет являться продолжением стиливых и технических решений, заложенных в проектных продуктах ЖК «Чайка», а организация смешанной малоэтажной жилой застройки на з.у. № 76:17:107101:19628 – подобных решений, реализованных в ЖК «Зеленый Бор».

Евгений Ф.

Прошу Вас отнести земельный участок с кадастровым № 76:17:101101:431 в зону Ж2. Приложение: Выписка ЕГРН.

С использованием официального сайта Ярославского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», по рассматриваемому Проекту поступили комментарии:

Андрей Г.

1. В территориальных зонах Ж-2, Ж-3, Ж-5, ОД-1, в «шапках» таблицы с предельными параметрами, ошибочно указана ссылка (*) на несуществующую информацию. Необходимо поправить, убрать «звездочки».

2. В жилой зоне Ж-3 для объектов бытового обслуживания был установлен минимальных показатель площади земельного участка 500 кв. м.

Замечания 1 и 2 основаны на результатах рассмотрения на градостроительной комиссии района

3. В «Описании местоположения границ», размещенных в составе материалов для общественных обсуждений, в зоне ОД-1 отсутствует з.у. с кадастровым № 76:17:101201:354, переведенный в территориальную зону

ОД-1 и отображенный в соответствующей Карте градостроительного зонирования. Необходимо «Описание...» дополнить.

Василий К.

Я, являюсь собственником земельного участка 76:17:197101:2203. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования (ст. 85 Земельного кодекса РФ). На основании изложенного, прошу расширить зону Ж-3, убрав вкрапления согласно приложенной графической схеме.

Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений:

№	Участники обсуждений	Текст сообщения	Результат рассмотрения
1.	Сергей Ч.	<p>Для сведения: являюсь «участником» общественных обсуждений, так как имею в собственности недвижимость в Заволжском с.п. ЯМР.</p> <p>1. Предлагаю внести в текстовую часть ПЗЗ в территориальные зоны, где разрешено размещение жилых домов блокированной застройки (таун-хаусы – Ж-3, Ж-4, Ж-5), следующую формулировку: «При размещении жилых домов, объединенных в блокированную застройку, отступ от общей границы смежных земельных участков, на которых размещаются такие дома блокированной застройки, принимается = 0 м.»</p> <p>2. В Карте градостроительного зонирования п. Красный Бор, д. Красный Бор, д. Полесье, д. Мостовец, д. Алешково, д. Ермолово появилась зона катастрофического затопления при прорыве Рыбинского гидроузла. При этом: границы таковых зон определяются Федеральным агентством водных ресурсов РФ, а зоны считаются определенными с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об границах (см. соответствующее</p>	<p>1. Целесообразно учесть предложение. В текстовую часть Правил землепользования и застройки Заволжского сельского поселения в территориальных зонах, где разрешено размещение жилых домов блокированной застройки (Ж-3, Ж-4, Ж-5), добавить следующую формулировку: «При размещении жилых домов, объединенных в блокированную застройку, отступ от общей границы смежных земельных участков, на которых размещаются такие дома блокированной застройки, принимается - 0 м.».</p> <p>Дополнительно в территориальной зоне «Ж-1» и «Ж-2» формулировку «* при размещении многоквартирных жилых домов сблокированной застройки, отступ от границы смежного земельного участка, на котором размещаются блоки принимается - 0 м. Установление иных</p>

		<p>постановление Правительства РФ № 360 от 18.04.2014). Никакой информации об этой зоне в ПЗЗ, и, соответственно, в кадастровых документах нет, Таким образом, юридически данная зона отсутствует и в ПЗЗ показываться не должна.</p>	<p>параметров для указанной зоны не требуется» изложить в следующей редакции: «* при размещении многоквартирных жилых домов отступ от общей границы смежных земельных участков, на которых размещаются такие дома принимается - 0 м.»</p> <p>2. Нецелесообразно учесть предложение согласно п. 3 ч. 8 ст. 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p>
2.	Мишелле Ш.	<p>Часть земельного участка в проекте о внесении изменений в ПЗЗ вошла в техзону. Просим перенести вошедшую часть в зону Ж-4, расширив зону Ж-4 до санитарно-защитной зоны.</p>	<p>Целесообразно учесть предложение. Отнести часть земельного участка с кадастровым номером 76:17:107101:20924 в зону «Ж-4», расширив до охранной зоны ВЛ.</p>
3.	Илья М.	<p>Я Мяндин И.В., являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 76:17:197101:831, находящимся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Заволжское с/п, п. Красный Бор, на основании Договора купли-продажи от 05.09.2017г., о чем 15.09.2017 года в ЕГРН сделана запись 76:17:107101:831 – 76/023/2017 – 2</p> <p>Прошу внести изменения в Правила землепользования и застройки территории, на которой расположен принадлежащий мне участок с кадастровым номером 76:17:107101:831 и установить градостроительный регламент «Ж1» вместо существующего «Ж5».</p> <p>Установленные зоны Ж1 повысит эффективность использования земельного участка, окажет</p>	<p>Нецелесообразно учесть предложение. Отсутствует согласованный съезд на автомобильную дорогу «Ярославская областная клиническая больница - д. Красный Бор». В проектной документации на капитальный ремонт автомобильной дороги отсутствуют съезды с земельного участка с кадастровым номером 76:17:197101:831.</p>

		положительное влияние на устойчивое развитие территории. Кроме того, смежные земельные участки, как это видно по ПЗЗ уже находятся в зоне «Ж1» и изменение зонирования вышеуказанного участка приведет территорию в общий вид и позволит использовать более эффективно.	
4.	Мишелле Ш.	Я, Шварцбах М., являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 76:17:107101:20920, находящегося по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор. Прошу внести изменения в Правила землепользования и застройки территории, на которой расположен принадлежащий мне участок с кадастровым номером 76:17:107101: 20920 и установить градостроительный регламент территориальной зоны «Т» вместо существующего «СХ». Установленные зоны Т повысит эффективность использования земельного участка, окажет положительное влияние на устойчивое развитие территории. Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения, Заволжское сельское поселение Ярославского муниципального района.	Нецелесообразно учесть предложение. Земельный участок с кадастровым номером 76:17:107101:20920 согласно Карте градостроительного зонирования п. Красный Бор, дер. Красный Бор, дер. Полесье, дер. Мостец, дер. Алешково, дер. Ермолово расположен в территориальной зоне «Р-1». Основные виды разрешенного использования данной зоны предусматривают земельные участки (территории) общего пользования.
5.	Михаил Х.	Я Хайдауров М.Ю., являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами №№ 76:17:107101:19625, 76:17:107101:19626, 76:17:107101:19628 в деревне Ермолово Пестрецовского с/о ЯМР Ярославской области, схема расположения участков на Публичной кадастровой карте прилагается. Участки выделены из ранее сформированного земельного участка с кадастровым № 76:17:10710111484, который, в соответствии с ПЗЗ Заволжского сельского поселения, Был отнесен к территориальной зоне СХ1 – зона	Целесообразно учесть предложение. Внести изменения в ПЗЗ Заволжского сельского поселения и отнести вновь сформированные земельные участки к следующим территориальным зонам: - с кадастровым № 76:17:107101:19625 к территориальной зоне Ж2 – среднеэтажная жилая застройка; - с кадастровым № 76:17:107101:19626 к территориальной зоне Ж4 – индивидуальная жилая

		<p>сельскохозяйственного использования.</p> <p>Прошу внести изменения в ПЗЗ Заволжского сельского поселения и отнести вновь сформированные земельные участки к следующим территориальным зонам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с кадастровым № 76:17:107101:19625 к территориальной зоне Ж2 – среднеэтажная жилая застройка; - с кадастровым № 76:17:107101:19626 к территориальной зоне Ж4 – индивидуальная жилая застройка; - с кадастровым № 76:17:107101:19628 к территориальной зоне Ж3 – смешанная малоэтажная жилая застройка. <p>Прошу учесть следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - и ранее сформированный, и вновь сформированные земельные участки находились в составе ЖК «Зеленый Бор» и изначально планировали под застройку – имеются инженерные изыскания, выполнялись предпроектные и проектные проработки, под инженерные сети с возможностью подключения дополнительных потребителей, запланировано размещение объектов СКБ. Кроме этого, при смене назначения использования земель увеличится налогооблагаемая база; - с архитектурно-градостроительной точки зрения, создание среднеэтажной жилой застройки на з.у. № 76:17:107101:19625 будет являться продолжением стилевых и технических решений, заложенных в проектных продуктах ЖК «Чайка», а организация смешанной малоэтажной жилой застройки на з.у. № 76:17:107101:19628 – подобных решений, реализованных в ЖК «Зеленый Бор». 	<p>застройка;</p> <ul style="list-style-type: none"> - с кадастровым № 76:17:107101:19628 к территориальной зоне Ж3 – смешанная малоэтажная жилая застройка. <p>Дополнительно комиссией принято решение земельный участок с кадастровым номером 76:17:107101:19627 отнести к территориальной зоне «Т»</p>
6.	Евгений Ф.	Прошу Вас отнести земельный участок с кадастровым № 76:17:101101:431 в зону Ж2.	Нецелесообразно учесть предложение. Отнести земельный участок с

		Приложение: Выписка ЕГРН.	кадастровым номером 76:17:101101:431 к территориальной зоне «Ж-3».
КОММЕНТАТОРЫ (сведения в соответствии с частью 2 статьи 5.1 ГрК РФ не представлены)			
7.	Андрей Г.	<p>1. В территориальных зонах Ж-2, Ж-3, Ж-5, ОД-1, в «шапках» таблицы с предельными параметрами, ошибочно указана ссылка (*) на несуществующую информацию. Необходимо поправить, убрать «звездочки».</p> <p>2. В жилой зоне Ж-3 для объектов бытового обслуживания был установлен минимальных показатель площади земельного участка 500 кв. м. Замечания 1 и 2 основаны на результатах рассмотрения на градостроительной комиссии района</p> <p>3. В «Описании местоположения границ», размещенных в составе материалов для общественных обсуждений, в зоне ОД-1 отсутствует з.у. с кадастровым № 76:17:101201:354, переведенный в территориальную зону ОД-1 и отображенный в соответствующей Карте градостроительного зонирования. Необходимо «Описание...» дополнить.</p>	<p>1. Целесообразно учесть предложение. В территориальных зонах Ж-2, Ж-3, Ж-5, ОД-1, в «шапках» таблицы с предельными параметрами, убрать указанную ссылку (*).</p> <p>2. Целесообразно учесть предложение. В территориальной зоне «Ж-3» для объектов бытового обслуживания установить минимальный показатель площади земельного участка - 500 кв. м. Дополнительно комиссией принято решение в территориальных зонах «Ж-1», «Ж-2», «Ж-4», «Ж-5» для объектов бытового обслуживания установить минимальный показатель площади земельного участка - 500 кв. м. Также комиссией принято решение в территориальных зонах «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5» для объектов «магазины» установить минимальный показатель площади земельного участка - 500 кв. м.</p> <p>3. Нецелесообразно учесть предложение. В проекте Правил землепользования и застройки Заволжского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 76:17:101201:354 в «Описании местоположения границ» в территориальной зоне «ОД-1» учтен.</p>
8.	Василий К.	Я Качанов В.В. являюсь собственником земельного участка	Целесообразно учесть предложение. Земельный

		<p>76:17:197101:2203. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования (ст. 85 Земельного кодекса РФ). На основании изложенного, прошу расширить зону Ж-3, убрав вкрапления согласно приложенной графической схеме.</p>	<p>участок с кадастровым номером 76:17:197101:2203, отнести к территориальной зоне «Ж-3», убрав вкрапления.</p>
--	--	--	---

Общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района, проведенные в порядке, установленном действующим законодательством, считать состоявшимися.

Начальник управления градостроительства,
имущественных и земельных отношений
Администрации ЯМР

М.Н. Павлушин