

Заключение
о результатах общественных обсуждений

«08» февраля 2023 г.

г. Ярославль

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 10.01.2023 № 21 «О назначении общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кузнечихинского сельского поселения Ярославского муниципального района»

Предмет - проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кузнечихинского сельского поселения Ярославского муниципального района (далее – Проект).

По результатам общественных обсуждений оформлен протокол от 08.02.2023.

В общественных обсуждениях приняло участие граждан - 11,

организаций - 0

По проекту изменений в Правила землепользования и застройки Кузнечихинского сельского поселения поступило 2 комментария.

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:

Ирина Т.

В перечне основных разрешенных видов использования земельных участков зоны ЖЗ прошу перенести в условно-разрешенные виды:

- оказание услуг связи, поскольку нахождение вблизи жилых домов вышек связи негативно влияет на здоровье людей;

- ритуальная деятельность, поскольку считаю, что зона индивидуальной жилой застройки не подразумевает торговлю памятниками и предметами для захоронений;

- магазины, должны обязательно проходить процедуру общественных слушаний

Прошу внести изменения в предельные размеры земельных участков в зоне ЖЗ:

ЛПХ – минимум 8 соток, максимум 40 соток, поскольку для ведения хозяйства необходима значительная площадь;

Блокированная жилая застройка - минимум 3 сотки, максимум 8 соток- необходимо рассчитывать инфраструктурную и социальную нагрузку и не увеличивать население подобным образом, «развязывая руки» застройщикам.

Магазины – увеличить минимум с 3 соток до 6 соток, поскольку магазины в жилой зоне - это не магазин на первом этаже МКД, обязательно необходима парковка для авто покупателей.

Ведение огородничества- увеличить минимум до 2 соток, как указано в текстовой части СХЗ.

Что подразумевает «иные виды» в табличной части зоны ЖЗ, хотя в перечне этого нет?

Юлия К.

Расширить границы перевода земель в ИЖС от 3 соток

Мерган А.

Изменения вносимые в ПЗЗ

В перечне основных разрешенных видов использования земельных участков зоны ЖЗ прошу перенести в условно-разрешенные виды:

- оказание услуг связи, поскольку нахождение вблизи жилых домов вышек связи негативно влияет на здоровье людей;

- ритуальная деятельность, поскольку считаю, что зона индивидуальной жилой застройки не подразумевает торговлю памятниками и предметами для захоронений;

- магазины, должны обязательно проходить процедуру общественных слушаний

Прошу внести изменения в предельные размеры земельных участков в зоне ЖЗ: ЛПХ – минимум 8 соток, максимум 40 соток, поскольку для ведения хозяйства необходима значительная площадь;

Блокированная жилая застройка - минимум 3 сотки, максимум 8 соток- необходимо рассчитывать инфраструктурную и социальную нагрузку и не увеличивать население подобным образом, «развязывая руки» застройщикам.

Магазины – увеличить минимум с 3 соток до 6 соток, поскольку магазины в жилой зоне - это не магазин на первом этаже МКД, обязательно необходима парковка для авто покупателей.

Ведение огородничества- увеличить минимум до 2 соток, как указано в текстовой части СХЗ.

Что подразумевает «иные виды» в табличной части зоны ЖЗ, хотя в перечне этого нет?

Эльдар А.

Изменения вносимые в ПЗЗ

В перечне основных разрешенных видов использования земельных участков зоны ЖЗ прошу перенести в условно-разрешенные виды:

- оказание услуг связи, поскольку нахождение вблизи жилых домов вышек связи негативно влияет на здоровье людей;

- ритуальная деятельность, поскольку считаю, что зона индивидуальной жилой застройки не подразумевает торговлю памятниками и предметами для захоронений;

- магазины, должны обязательно проходить процедуру общественных слушаний

Прошу внести изменения в предельные размеры земельных участков в зоне ЖЗ: ЛПХ – минимум 8 соток, максимум 40 соток, поскольку для ведения хозяйства необходима значительная площадь;

Блокированная жилая застройка - минимум 3 сотки, максимум 8 соток- необходимо рассчитывать инфраструктурную и социальную нагрузку и не увеличивать население подобным образом, «развязывая руки» застройщикам.

Магазины – увеличить минимум с 3 соток до 6 соток, поскольку магазины в жилой зоне - это не магазин на первом этаже МКД, обязательно необходима парковка для авто покупателей.

Ведение огородничества- увеличить минимум до 2 соток, как указано в текстовой части СХЗ.

Что подразумевает «иные виды» в табличной части зоны ЖЗ, хотя в перечне этого нет?

Илья М.

Считаю необходимым для зоны Индивидуальной жилой застройки (ЖЗ) отнести к условно разрешенным (вместо основных) следующие виды использования: блокированная жилая застройка, магазины, ритуальная деятельность, оказание услуг связи, развлекательные мероприятия, бани общего пользования.

Размещение перечисленных объектов требует проведения общественных обсуждений, т.к. увеличивает нагрузку на инфраструктуру, может иметь неблагоприятные воздействия на среду.

Так же считаю нужным увеличить предельные размеры участков под блокированную жилую застройку: минимум 400 кв м. (на одну блок секцию).

Предлагаю не устанавливать предельный максимальный размер участка (длину и ширину) для индивидуального жилищного строительства, для ведения ЛПХ и для блокированной застройки; достаточно установленных ограничений по максимальной площади.

Вера К.

1. в п.9 ст 23 указано, что на те нп где не разработана карта град зонирования действует регламент зоны СХ-3, а в град регламенте зоны СХ 3 всего 2 вида разр использования-садоводство и огородничество. предлагаю в п.9 ст.23 заменить СХ-3 на Ж-3.

2. из таблиц с макс и мин размерами убрать строку "иные", т.к. не понятно что это значит. для территорий общего пользования указать, что предельные размеры не установлены.

3. для вида разрешенного использования связь установить мин размер 100 кв.м.

4. в зоне Ж-3 установить минимальный размер земельных участков для ИЖС 400 кв.м. как в зоне Ж-2

Татьяна С.

Добрый день! Я считаю, что зоны Индивидуальной жилой застройки (ЖЗ) необходимо отнести к условно разрешенным (вместо основных) и разделить на следующие виды использования: блокированная жилая застройка, магазины, ритуальная деятельность, оказание услуг связи, развлекательные мероприятия. РА так же размещение перечисленных объектов требует проведения общественных обсуждений, в виду того, что увеличивает нагрузку на инфраструктуру, может иметь неблагоприятные воздействия на среду.

Так же считаю нужным увеличить предельные размеры участков под блокированную жилую застройку: минимум 400 кв м. (на одну блок секцию).

Людмила Г.

С.25 стр. 42 Сложно знакомиться с изменениями ПЗЗ, не видя ПЗЗ. Конкретно что относится к основным и вспомогательным видам.

Ст. 26 п.5 стр 43 Все общие фразы, сожно конкретно, более раскрыто, какие общие требования

Стр. 57 п.2 Предельные размеры земельных участков ИЖС, ЛПХ, размеры 20X20, а площадь 600, это правильно?

Гл.8, ст.27 п.4 (ИЖ 3) из требований ничего не понятно, кратко. Можно прописать очень подробно:

– на каком расстоянии должны находиться постройки на участке.

- к каким постройкам относится курятник, др.

5. Гл.8, ст.27 п.4 стр. 59 (ИЖ 3) Что относится к вспомогательным постройкам. Правило разведения и содержания птиц, животных (номер, дата)

6. Разворотные площадки существуют? Правило из использования.

7. На правила, положения (санитарные, пожарные и пр) прошу делать ссылки с указанием номера и даты действующих нормативных документов.

Из-за краткости ПЗЗ между соседями возникают разногласия, споры и т.д. В ПЗЗ ничего конкретно не прописано.

О.Д.

Большая часть застройки д. Мологино – зона СХ-3. Предусмотрите для этой зоны возможность условно-разрешенных видов птицеводство, рыбоводство, животноводство.

2) от иных участников общественных обсуждений:

Евгения М.

Прошу учесть следующие предложения:

1. Сократить количество основных разрешенных видов использования для зоны Индивидуальная жилая застройка (ЖЗ) . Для этого перенести из основных в условно-разрешенные виды использования следующие виды: блокированная жилая застройка, развлекательные мероприятия; оказание услуг связи; коммунальное обслуживание. Для размещения этих объектов необходимо проведение общественных обсуждений, т.к. нагрузка на дорожную и социальную инфраструктуру, на окружающую среду может быть существенной.

Так же можно рассмотреть вариант вынесения сблокированной застройки в отдельную зону, отличную от ЖЗ.

При этом виды использования такие как ритуальная деятельность и магазины предлагаю исключить из зоны ЖЗ, либо так же отнести к условно-разрешенным.

2. Предлагаю не устанавливать предельный максимальный размер участка (длину и ширину) для индивидуального жилищного строительства. Оставив только ограничения по минимальной длине/ширине, а так же минимальной и максимальной общей площади. Т.к. размеры участков могут варьироваться. Например, типичный участок 30 на 60 м (итого ок. 2000 кв. м) по общей площади не превышает лимита в 2500 кв. м. Но по одной стороне превышает предлагаемый максимум в 50 м.

3. Необходимо увеличить предельные размеры участков под блокированную жилую застройку: минимум 300 кв. м. (на одну блок секцию) и максимум 800 кв. м.

4. Предлагаю установить минимальные отступы строительства от границ земельных участков в размере 15 м при строительстве многоквартирного дома (на зонах Ж1, Ж2) от смежных участков, в случае если эти смежные участки относятся к зоне ЖЗ.

5. Предлагаю изложить в п. 4 статьи 27 (Индивидуальная жилая застройка Ж 3) вместо: «Высота забора не должна превышать 1,6 метров» следующим образом: «Высота забора не должна превышать 1,6 метров, за исключением заборов, примыкающих к улично-дорожной сети».

6. Увеличить максимальный предельный размер участка для огородничества в зоне ЖЗ до 700 кв. м.

Прошу пригласить на комиссию для личного участия.

Анна Г.

Прошу проверить возможность размещения гаража/гаражей на территории жилой застройки. Так, в Кузнечихе в зоне "Ж 1" есть участки с ВРИ "гаражи" (например, 76:17:033401:2001 и рядом). Возможно, что отсутствие такого ВРИ в списке основных или других видов данной зоны или других жилых зон может стать причиной невозможности "узаконить" строения или создать новые участки для размещения гаражей.

Анна Г.

В тексте проекта иногда встречается формулировка "лесничеств/границ зон рекреации Р1, Р5". Надо поправить на просто "зон рекреации", т.к. их у нас несколько, не только Р1 и Р5.

Анна Г.

В связи с тем, что зона "Ж 3" - это наиболее распространенная в поселении жилая зона, и по сути она является зоной проживания/ отдыха/ночевки людей, считаю важным из основных ВРИ данной зоны перенести в условно-разрешенные следующие ВРИ:

- ритуальная деятельность;
- магазины;

в связи с тем, что строительство посещаемого магазина или точки ритуальной деятельности может нарушить покой соседних собственников высокой посещаемостью места.

При планировании таких объектов считаю необходима процедура общественных

обсуждений, которая и предполагается при условно-разрешенных видах.

Анна Г.

В проекте зона "Ж 2" содержит ВРИ "для индивидуального жилищного строительства" и "ведение огородничества", но почему-то не содержит ВРИ "для ведения личного подсобного хозяйства". Тем временем, к примеру, участки для многолетних в массиве около д.Глебовское находятся в зоне "Ж 2" и ВРИ "для личного подсобного хозяйства" для них вполне логичен.

Также недавно новообразованные земельные участки из участка 76:17:033901:94 на въезде в Резинотехнику находятся в зоне "Ж 2", и предоставить новым жителям поселения возможность зарегистрировать ЛПХ считаю важным шагом к продуктовой безопасности:)

Прошу рассмотреть возможность включения ВРИ "для личного подсобного хозяйства" и в список основных ВРИ зоны "Ж 2".

Анна Г.

В тексте проекта:

"Статья 27. Жилые зоны (Ж)

1. Для территориальной зоны «Многоэтажная жилая застройка» (Ж-1*) устанавливаются:

1) основные, вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:"
ошибка в формулировке. Дважды упоминаются "условно-разрешенные" виды. Сначала в пп. 1, потом в пп. 2.

Вероятно, пп.1 должен начинаться так:

"1) основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:"

Анна Г.

Используемая в проекте несколько раз формулировка -
"* При размещении многоквартирных жилых домов сблокированной застройки, отступ от границы смежных земельных участков на которых размещаются объекты принимается - 0 м. Установление иных параметров для указанной зоны не требуется."
- взрывает мозг. Хотелось бы более точного и понятного текста:)

Анна Г.

В зоне "Ж 3" установлены ограничения по максимальным и минимальным участкам для ведения огородничества в размере 1 и 3 сотки соответственно. В прошлой версии ПЗЗ эти лимиты были 3 и 7 соток соответственно. Зона "Ж 3" является наиболее распространенной для "деревенских" территорий поселения.

Лимит в 1-3 сотки считаю целесообразным для зоны "Ж 2", как и предлагается в проекте (мини-огороды рядом с МКД в нашем поселении распространены), однако для зоны "Ж 3" предлагаю оставить прежние лимиты с целью преемственности (в том числе - для продления договоров аренды огородов), с целью обеспечения продуктовой безопасности семей, а также наличием свободных земель в деревнях и сложившейся практикой с участками под картофельники.

Анна Г.

В зоне "Ж 3" максимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства по ширине и длине установлен в 50 на 50 метров, а по площади - 30 соток.

Если умножить 50 на 50 - получится 25 соток. Т.е. пределы по ширине и длине не дают возможности поставить на учет участок больше 25 соток по площади. Необходимо скорректировать максимальные размеры.

Анна Г.

В новом жилом массиве в селе Толгоболь несколько лет назад сотни "дачных" участков и домов были включены в состав населенного пункта. Однако, привести ВРИ части участков "для дачного строительства" к фактическому использованию "ИЖС" до сих пор невозможно из-за ограничения в минимальном размере участка для ИЖС в зоне "Ж 3". Многие жители этого массива сделали попытку привести ВРИ участков в соответствие с фактическим использованием, но получили отказ, т.к. их участки меньше 6 соток. Прошу рассмотреть возможность снижения минимального размера участка для ИЖС в зоне "Ж 3" до 500 м². Примеры таких участков: 76:17:033901:3022, 76:17:033901:3899. Учитывая, что в будущем планируется включение в состав НП и находящегося рядом жилого массива Лебедево - этот вопрос станет ещё более актуальным.

Приведение ВРИ участков к фактическому использованию станет источником доходов бюджета поселения (земельный налог) и, соответственно, источником для выполнения работ по благоустройству данных территорий. Спасибо.

Анна Г.

В проекте ПЗЗ отсутствует зона "Р 3", в то время как на графических картах такая зона отмечена (например, в Ярославке). Вероятно, надо привести документацию в соответствие друг с другом.

Анна Г.

В проекте ПЗЗ зона СХ 3 не содержит ВРИ "личное подсобное хозяйство", а значит "полевой земельный участок", предусмотренный ФЗ от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" невозможен в нашем поселении по новым ПЗЗ (ЛПХ за пределами НП). Прошу проверить.

Анна Г.

В проекте ПЗЗ отсутствует ВРИ "Ведение крестьянско-фермерского хозяйства". Возможно, этот вид использования должен быть в зоне СХ 2. Прошу проверить.

Анна Г.

В связи с тем, что зона "Индивидуальная жилая застройка (Ж 3)" предполагает территории индивидуального/семейного проживания, считаю, что для данной зоны "Блокированная жилая застройка" не совсем подходит.

Наличие возможности строительства блокированных домов на данной территории без согласования с соседями противоречит сущности и логике использования данной территории.

Считаю, что строительство блокированных домов должно происходить только в случае согласия других собственников, т.е. предлагаю данный ВРИ для зоны "Ж 3" перенести в условно-разрешенные.

Анна Г.

Здравствуйте, в проекте ПЗЗ для блокированной застройки (таунхаусов) в зонах "Ж 2" и "Ж 3" установлены следующие максимальные и минимальные ограничения на размер земельного участка на одну секцию: минимальная длина/ширина - 5/20 метров, максимальная - 15/40 метров, минимальный размер участка - 1 сотка, максимальный - 6. Процент застройки не более - 40%. Данные ограничения считаю неудачными.

Если посмотреть на опыт новой застройки в поселении - с.Толгоболь, Лебедево и подобным - плотная коттеджная застройка приводит к множеству проблем среди жителей: парковка автомобилей, отвод поверхностных вод, обслуживание септиков и слив канализации, дети и животные на дороге.

Высокая плотность обостряет проблемы и рождает дополнительные. По итогу выгоду от плотной застройки получают только застройщики, которые экономят на земле и

инфраструктуре. А людям, кто уже купил дома или части таунхаусов, со временем места не хватает: на гараж/парковку, место для игр детей, хоз постройку, будку или вольер для собаки, баню и прочие радости сельской жизни:) Поэтому предлагаю минимальные размеры участков для блокированной застройки установить не менее 3 соток - как половину от минимального участка ИЖС в зоне "Ж 3", а максимальную - 9 соток.

Анна Г.

В новых ПЗЗ КСП обозначен предельный размер земельного участка под магазин минимально в 300 кв.м.

Учитывая ситуацию с исторически сложившейся застройкой малых населенных пунктов (шириной улиц в одну полосу движения, где машины при погрузке-разгрузке и автомобили покупателей перегораживают проезд, что не даёт возможности своевременно проехать автомобилям скорой медицинской помощи, полиции и пожарному расчёту и создает неудобства для жителей), предлагаю увеличить минимальную площадь для магазинов до 500 кв.м.

Анна Г.

Предложение от кадастрового инженера:

Считаю нужным увеличить предельные размеры участков под блокированную жилую застройку: минимум 600 кв м. (на одну блок секцию), т.к. в пятно застройки для проживания в загородном доме необходимы и вспомогательные строения, машиноместо, место для личного септика и для личной скважины на каждый блок.

Нельзя делать таунхаусы на 1 сотке, т.к. нет возможности размещения машиноместа, не хватает места для отступов от заборов, размещения септика, скважины и всего остального на одной единственной сотке! Если разрешить тауны на ЖЗ - это будут человеиники, от которых будет страдать инфраструктура и расти социальная напряженность.

Такие нормативы станут лазейкой для недобросовестных застройщиков, которые смогут пренебрегать нормами инсоляции, противопожарными требованиями, нарушать нормативы по зеленым насаждениям. Такие решения принимаются в интересах строительного бизнеса, а жители района потом расплачиваются за эти градостроительные решения своим здоровьем и безопасностью.

Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений

№	Участники обсуждений	Текст сообщения	Результат рассмотрения
1	Юлия К.	Расширить границы перевода земель в ИЖС от 3 соток	Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Целесообразно установить минимальный размер участка для ИЖС во всех зонах 600 кв.м.
2	Мерган А. Эльдар А. Ирина Т.	Изменения вносимые в ПЗЗ В перечне основных разрешенных видов использования земельных участков зоны ЖЗ прошу перенести в условно-разрешенные виды: - оказание услуг связи, поскольку нахождение вблизи жилых домов вышек связи негативно влияет на здоровье людей; - ритуальная деятельность, поскольку считаю, что зона индивидуальной жилой застройки не подразумевает торговлю памятниками и предметами для захоронений; - магазины, должны обязательно проходить процедуру общественных слушаний Прошу внести изменения в предельные размеры земельных участков в зоне ЖЗ: ЛПХ – минимум 8 соток, максимум 40 соток,	Целесообразно учесть предложение. Вид разрешенного использования - ритуальная деятельность отнести к условно-разрешенному виду использования Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Виды разрешенного использования - оказание услуг связи - магазины оставить в основных видах регламента зоны Ж 3. Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. В целях предоставления

		<p>поскольку для ведения хозяйства необходима значительная площадь;</p> <p>Блокированная жилая застройка - минимум 3 сотки, максимум 8 соток - необходимо рассчитывать инфраструктурную и социальную нагрузку и не увеличивать население подобным образом, «развязывая руки» застройщикам.</p> <p>Магазины – увеличить минимум с 3 соток до 6 соток, поскольку магазины в жилой зоне - это не магазин на первом этаже МКД, обязательно необходима парковка для авто покупателей.</p> <p>Ведение огородничества - увеличить минимум до 2 соток, как указано в текстовой части СХЗ.</p> <p>Что подразумевает «иные виды» в табличной части зоны ЖЗ, хотя в перечне этого нет?</p>	<p>земельных участков бесплатно в собственность отдельным категориям граждан целесообразно оставить размер от 6 до 30 соток.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Целесообразно оставить минимальный размер земельного участка под одним домом 1 сотка. Максимальный размер не устанавливать.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Магазины, размещаемые на 1 этаже жилых зданий относятся к другому виду разрешенного использования. Магазины в сельских населенных пунктах возможно размещать на 3 сотках.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Возможность ведения огородничества предусмотреть на 1 сотке.</p> <p>Замечание целесообразно учесть. Внести уточнение «иные виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные регламентов зоны ЖЗ»</p>
3	Илья М. Татьяна С.	<p>Считаю необходимым для зоны Индивидуальной жилой застройки (ЖЗ) отнести к условно разрешенным (вместо основных) следующие виды использования:</p> <p>блокированная жилая застройка, магазины, ритуальная деятельность, оказание услуг связи, развлекательные мероприятия, бани общего пользования.</p> <p>Размещение перечисленных объектов требует проведения общественных обсуждений, т.к. увеличивает нагрузку на инфраструктуру, может иметь неблагоприятные воздействия на среду.</p> <p>Так же считаю нужным увеличить предельные размеры участков под блокированную жилую застройку: минимум 400 кв м. (на одну блок секцию).</p> <p>Предлагаю не устанавливать предельный максимальный размер участка (длину и ширину) для индивидуального жилищного строительства, для ведения ЛПХ и для блокированной застройки; достаточно установленных ограничений по максимальной площади.</p>	<p>Целесообразно учесть предложение. Вид разрешенного использования - ритуальная деятельность - развлекательные мероприятия отнести к условно-разрешенному виду использования</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Виды разрешенного использования - оказание услуг связи - магазины оставить в основных видах регламента зоны ЖЗ.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть. Вид разрешенного использования - бани отсутствует в классификаторе ВРИ. В условно-разрешенных видах предусмотрен вид – бытовое обслуживание</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Оставить минимальный размер земельного участка под одним домом 1 сотка.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть. Максимальный размер участка (длину и ширину) для индивидуального жилищного строительства, для ведения ЛПХ и для блокированной застройки не подлежит установлению.</p>
4	Вера К.	<p>1. в п.9 ст 23 указано, что на те нп где не разработана карта град зонирования действует регламент зоны СХ-3, а в град регламенте зоны СХ 3 всего 2 вида разр использования-садоводство и огородничество. предлагаю в п.9 ст.23 заменить СХ-3 на Ж-3.</p> <p>2. из таблиц с макс и мин размерами убрать строку "иные", т.к. не понятно что это значит. для территорий общего пользования указать,</p>	<p>Целесообразно устранить техническую ошибку. Заменить в п.9 ст. 23 СХ-3 на Ж-3</p> <p>Замечание целесообразно учесть. Внести уточнение «иные виды разрешенного использования земельных участков,</p>

		<p>что предельные размеры не установлены.</p> <p>3. для вида разрешенного использования связь установить мин размер 100 кв.м.</p> <p>4. в зоне Ж-3 установить минимальный размер земельных участков для ИЖС 400 кв.м. как в зоне Ж-2</p>	<p>предусмотренные регламентов зоны ...»</p> <p>Целесообразно учесть предложение. Установить миним размер 100 кв.м для ВРИ связь</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Установить минимальный размер участков для ИЖС для всех зон б соток.</p>
5	Людмила Г.	<p>С.25 стр. 42 Сложно знакомиться с изменениями ПЗЗ, не видя ПЗЗ. Конкретно что относится к основным и вспомогательным видам.</p> <p>Ст. 26 п.5 стр. 43 Все общие фразы, сложно конкретно, более раскрыто, какие общие требования</p> <p>Стр. 57 п.2 Предельные размеры земельных участков ИЖС, ЛПХ, размеры 20X20, а площадь 600, это правильно?</p> <p>Гл.8, ст.27 п.4 (ИЖ 3) из требований ничего не понятно, кратко. Можно прописать очень подробно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на каком расстоянии должны находиться постройки на участке. - к каким постройкам относится курятник, др. <p>5. Гл.8, ст.27 п.4 стр. 59 (ИЖ 3) Что относится к вспомогательным постройкам. Правило разведения и содержания птиц, животных (номер, дата)</p> <p>6. Разворотные площадки существуют? Правило из использования.</p> <p>7. На правила, положения (санитарные, пожарные и пр) прошу делать ссылки с указанием номера и даты действующих нормативных документов.</p> <p>Из-за краткости ПЗЗ между соседями возникают разногласия, споры и т.д. В ПЗЗ ничего конкретно не прописано.</p>	<p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Текст обращения не позволяет определить суть предложения или замечания. Проект Правил полностью соответствует требованиям ГрК РФ.</p>
6	О.Д.	<p>Большая часть застройки д. Мологино – зона СХ-3. Предусмотрите для этой зоны возможность условно-разрешенных видов птицеводство, рыбоводство, животноводство.</p>	<p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Указанные виды предусмотрены в зоне СХ-1. Зона СХ-3 специально предусмотрена для размещения СНТ, ОНТ.</p>
7	Евгения М.	<p>Прошу учесть следующие предложения:</p> <p>1. Сократить количество основных разрешенных видов использования для зоны Индивидуальная жилая застройка (ЖЗ) . Для этого перенести из основных в условно-разрешенные виды использования следующие виды:</p> <ul style="list-style-type: none"> блокированная жилая застройка, развлекательные мероприятия; оказание услуг связи; коммунальное обслуживание. <p>Для размещения этих объектов необходимо проведение общественных обсуждений, т.к. нагрузка на дорожную и социальную инфраструктуру, на окружающую среду может быть существенной.</p> <p>Так же можно рассмотреть вариант вынесения сблокированной застройки в отдельную зону, отличную от ЖЗ.</p> <p>При этом виды использования, такие как ритуальная деятельность и магазины предлагаю исключить из зоны ЖЗ, либо так же отнести к условно-разрешенным.</p>	<p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Виды разрешенного использования</p> <ul style="list-style-type: none"> - коммунальное обслуживание и - блокированная жилая застройка - магазины - оказание услуг связи <p>оставить в основных видах.</p> <p>Целесообразно учесть предложение. Вид разрешенного использования</p> <ul style="list-style-type: none"> - развлекательные мероприятия - ритуальная деятельность <p>отнести к условно-разрешенным.</p>

		<p>2. Предлагаю не устанавливать предельный максимальный размер участка (длину и ширину) для индивидуального жилищного строительства. Оставив только ограничения по минимальной длине/ширине, а так же минимальной и максимальной общей площади. Т.к. размеры участков могут варьироваться. Например, типичный участок 30 на 60 м (итого ок. 2000 кв. м) по общей площади не превышает лимита в 2500 кв. м. Но по одной стороне превышает предлагаемый максимум в 50 м.</p> <p>3. Необходимо увеличить предельные размеры участков под блокированную жилую застройку: минимум 300 кв. м. (на одну блок секцию) и максимум 800 кв. м.</p> <p>4. Предлагаю установить минимальные отступы строительства от границ земельных участков в размере 15 м при строительстве многоквартирного дома (на зонах Ж1, Ж2) от смежных участков, в случае если эти смежные участки относятся к зоне Ж3.</p> <p>5. Предлагаю изложить в п. 4 статьи 27 (Индивидуальная жилая застройка Ж 3) вместо: «Высота забора не должна превышать 1,6 метров» следующим образом: «Высота забора не должна превышать 1,6 метров, за исключением заборов, примыкающих к улично-дорожной сети».</p> <p>6. Увеличить максимальный предельный размер участка для огородничества в зоне Ж3 до 700 кв. м.</p>	<p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Максимальный размер участка (длину и ширину) для индивидуального жилищного строительства, для ведения ЛПХ и для блокированной застройки не подлежит установлению.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Оставить минимальный размер земельного участка под одним домом 1 сотки. Максимальный размер не устанавливать.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть. Не соответствует п.2 ч.1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Это приведет к ухудшению внешнего облика населенных пунктов.</p> <p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Увеличение размера участка для огородничества повлечет за собой возможность обойти процедуру предоставления участков для строительства ОКС</p>
8.	Анна Г.	<p>Прошу проверить возможность размещения гаража/гаражей на территории жилой застройки. Так, в Кузнечихе в зоне "Ж 1" есть участки с ВРИ "гаражи" (например, 76:17:033401:2001 и рядом). Возможно, что отсутствие такого ВРИ в списке основных или других видов данной зоны или других жилых зон может стать причиной невозможности "узаконить" строения или создать новые участки для размещения гаражей.</p>	<p>Предложение целесообразно учесть Вид разрешенного использования «гаражи» отсутствует в классификаторе. В основных видах в регламенте зоны Ж 1 предусмотреть вид разрешенного использования – хранение автотранспорта.</p>
9	Анна Г.	<p>В тексте проекта иногда встречается формулировка "лесничеств/границ зон рекреации Р1, Р5". Надо поправить на просто "зон рекреации", т.к. их у нас несколько, не только Р1 и Р5.</p>	<p>Целесообразно учесть замечание. Устранить техническую ошибку. Установить отступ от всех зон рекреации.</p>
10	Анна Г.	<p>В связи с тем, что зона "Ж 3" - это наиболее распространенная в поселении жилая зона, и по сути она является зоной проживания/отдыха/ночевки людей, считаю важным из основных ВРИ данной зоны перенести в условно-разрешенные следующие ВРИ: – ритуальная деятельность; – магазины; в связи с тем, что строительство посещаемого магазина или точки ритуальной деятельности может нарушить покой соседних собственников высокой посещаемостью места. При планировании таких объектов считаю необходима процедура общественных обсуждений, которая и предполагается при условно-разрешенных видах.</p>	<p>Целесообразно учесть предложение. Вид разрешенного использования - ритуальная деятельность отнести к условно-разрешенному виду использования Вид разрешенного использования - магазины оставить в основных видах регламента зоны Ж 3.</p>

11	Анна Г.	<p>В проекте зона "Ж 2" содержит ВРИ "для индивидуального жилищного строительства" и "ведение огородничества", но почему-то не содержит ВРИ "для ведения личного подсобного хозяйства". Тем временем, к примеру, участки для многолетних в массиве около д. Глебовское находятся в зоне "Ж 2" и ВРИ "для личного подсобного хозяйства" для них вполне логичен. Также недавно новообразованные земельные участки из участка 76:17:033901:94 на въезде в Резинотехнику находятся в зоне "Ж 2", и предоставить новым жителям поселения возможность зарегистрировать ЛПХ считаю важным шагом к продуктовой безопасности:) Прошу рассмотреть возможность включения ВРИ "для личного подсобного хозяйства" и в список основных ВРИ зоны "Ж 2".</p>	<p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Нецелесообразно предусматривать содержание животных в зоне малоэтажной жилой застройки.</p>
12	Анна Г.	<p>В тексте проекта: "Статья 27. Жилые зоны (Ж) 1. Для территориальной зоны «Многоэтажная жилая застройка» (Ж-1*) устанавливаются: 1) основные, вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:" ошибка в формулировке. Дважды упоминаются "условно-разрешенные" виды. Сначала в пп. 1, потом в пп. 2. Вероятно, пп.1 должен начинаться так: "1) основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:"</p>	<p>Целесообразно принять замечание. Устранить техническую ошибку</p>
13	Анна Г.	<p>Используемая в проекте несколько раз формулировка - "* При размещении многоквартирных жилых домов сблокированной застройки, отступ от границы смежных земельных участков на которых размещаются объекты принимается - 0 м. Установление иных параметров для указанной зоны не требуется." - взрывает мозг. Хотелось бы более точного и понятного текста:)</p>	<p>Целесообразно принять замечание. Принять формулировку –"* При размещении жилых домов сблокированной застройки, отступ от общей границы смежных земельных участков на которых размещаются объекты принимается - 0 м. При размещении многоквартирных жилых домов, ввод в эксплуатацию планируется отдельными этапами, отступ от границы смежных земельных участков на которых размещаются объекты, предусмотренные в качестве отдельного этапа, принимается - 0 м»</p>
14	Анна Г.	<p>В зоне "Ж 3" установлены ограничения по максимальным и минимальным участкам для ведения огородничества в размере 1 и 3 сотки соответственно. В прошлой версии ПЗЗ эти лимиты были 3 и 7 соток соответственно. Зона "Ж 3" является наиболее распространенной для "деревенских" территорий поселения. Лимит в 1-3 сотки считаю целесообразным для зоны "Ж 2", как и предлагается в проекте (мини-огороды рядом с МКД в нашем поселении распространены), однако для зоны "Ж 3" предлагаю оставить прежние лимиты с целью преемственности (в том числе - для продления договоров аренды огородов), с целью обеспечения продуктовой безопасности семей, а также наличием свободных земель в деревнях и сложившейся практикой с участками под картофельники.</p>	<p>Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Увеличение размера участка для огородничества повлечет за собой возможность обойти процедуру предоставления участков для строительства ОКС</p>
15	Анна Г.	<p>В зоне "Ж 3" максимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства по ширине и длине установлен в 50 на 50 метров, а по площади - 30 соток. Если умножить 50 на 50 - получится 25 соток. Т.е. пределы по ширине и длине не дают</p>	<p>Предложение целесообразно учесть, максимальный размер земельного участка по длине и ширине не устанавливать.</p>

		возможности поставить на учет участок больше 25 соток по площади. Необходимо скорректировать максимальные размеры.	
16	Анна Г.	В новом жилом массиве в селе Толгоболы несколько лет назад сотни "дачных" участков и домов были включены в состав населенного пункта. Однако, привести ВРИ части участков "для дачного строительства" к фактическому использованию "ИЖС" до сих пор невозможно из-за ограничения в минимальном размере участка для ИЖС в зоне "Ж 3". Многие жители этого массива сделали попытку привести ВРИ участков в соответствие с фактическим использованием, но получили отказ, т.к. их участки меньше 6 соток. Прошу рассмотреть возможность снижения минимального размера участка для ИЖС в зоне "Ж 3" до 500 м ² . Примеры таких участков: 76:17:033901:3022, 76:17:033901:3899. Учитывая, что в будущем планируется включение в состав НП и находящегося рядом жилого массива Лебедево - этот вопрос станет ещё более актуальным. Приведение ВРИ участков к фактическому использованию станет источником доходов бюджета поселения (земельный налог) и, соответственно, источником для выполнения работ по благоустройству данных территорий. Спасибо.	Предложение нецелесообразно учесть, участки образованы в нарушение ранее действующей ст. 42 ПЗЗ.
17	Анна Г.	В проекте ПЗЗ отсутствует зона "Р 3", в то время как на графических картах такая зона отмечена (например, в Ярославке). Вероятно, надо привести документацию в соответствие друг с другом.	Целесообразно учесть замечание. Установить регламент зоны Р-3 Зона спорта.
18	Анна Г.	В проекте ПЗЗ зона СХ 3 не содержит ВРИ "личное подсобное хозяйство", а значит "полевой земельный участок", предусмотренный ФЗ от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" невозможен в нашем поселении по новым ПЗЗ (ЛПХ за пределами НП). Прошу проверить.	Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Зона размещения садоводческих и огороднических некоммерческих объединений не предусматривает ведение ЛПХ на полевых участках. Дополнить регламент зоны СХ-2 видом разрешенного использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках».
19	Анна Г.	В проекте ПЗЗ отсутствует ВРИ "Ведение крестьянско-фермерского хозяйства". Возможно, этот вид использования должен быть в зоне СХ 2. Прошу проверить.	Предложение нецелесообразно учесть. Вид разрешенного использования "Ведение крестьянско-фермерского хозяйства" не предусмотрен классификатором
20	Анна Г.	В связи с тем, что зона "Индивидуальная жилая застройка (Ж 3)" предполагает территории индивидуального/семейного проживания, считаю, что для данной зоны "Блокированная жилая застройка" не совсем подходит. Наличие возможности строительства блокированных домов на данной территории без согласования с соседями противоречит сути и логике использования данной территории. Считаю, что строительство блокированных домов должно происходить только в случае согласия других собственников, т.е. предлагаю данный ВРИ для зоны "Ж 3" перенести в условно-разрешенные.	Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Вид разрешенного использования "Блокированная жилая застройка" оставить в основных видах.
21	Анна Г.	Здравствуйте, в проекте ПЗЗ для блокированной застройки (таунхаусов) в зонах "Ж 2" и "Ж 3" установлены следующие максимальные и минимальные ограничения на размер земельного участка на одну секцию: минимальная длина/ширина - 5/20 метров, максимальная - 15/40 метров, минимальный размер участка - 1 сотка, максимальный - 6. Процент застройки не более - 40%.	Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Оставить минимальный размер земельного участка под одним домом 1 сотка. Максимальный размер не устанавливать.

		<p>Данные ограничения считаю неудачными. Если посмотреть на опыт новой застройки в поселении - с.Толгоболь, Лебедево и подобным - плотная коттеджная застройка приводит к множеству проблем среди жителей: парковка автомобилей, отвод поверхностных вод, обслуживание септиков и слив канализации, дети и животные на дороге. Высокая плотность обостряет проблемы и рождает дополнительные. По итогу выгоду от плотной застройки получают только застройщики, которые экономят на земле и инфраструктуре. А людям, кто уже купил дома или части таунхаусов, со временем места не хватает: на гараж/парковку, место для игр детей, хоз постройку, будку или вольер для собаки, баню и прочие радости сельской жизни.)</p> <p>Поэтому предлагаю минимальные размеры участков для блокированной застройки установить не менее 3 соток - как половину от минимального участка ИЖС в зоне "Ж 3", а максимальную - 9 соток.</p>	
22	Анна Г.	<p>В новых ПЗЗ КСП обозначен предельный размер земельного участка под магазин минимально в 300 кв.м.</p> <p>Учитывая ситуацию с исторически сложившейся застройкой малых населенных пунктов (шириной улиц в одну полосу движения, где машины при погрузке-разгрузке и автомобили покупателей перегораживают проезд, что не даёт возможности своевременно проехать автомобилям скорой медицинской помощи, полиции и пожарному расчёту и создает неудобства для жителей), предлагаю увеличить минимальную площадь для магазинов до 500 кв.м.</p>	Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Оставить минимальный размер земельного участка под магазин 300 кв.м.
23	Анна Г.	<p>Предложение от кадастрового инженера:</p> <p>Считаю нужным увеличить предельные размеры участков под блокированную жилую застройку: минимум 600 кв м. (на одну блок секцию), т.к. в пятно застройки для проживания в загородном доме необходимы и вспомогательные строения, машиноместо, место для личного септика и для личной скважины на каждый блок.</p> <p>Нельзя делать таунхаусы на 1 сотке, т.к. нет возможности размещения машиноместа, не хватает места для отступов от заборов, размещения септика, скважины и всего остального на одной единственной сотке! Если разрешить тауны на ЖЗ - это будут члвчейники, от которых будет страдать инфраструктура и расти социальная напряженность.</p> <p>Такие нормативы станут лазейкой для недобросовестных застройщиков, которые смогут пренебрегать нормами инсоляции, противопожарными требованиями, нарушать нормативы по зеленым насаждениям. Такие решения принимаются в интересах строительного бизнеса, а жители района потом расплачиваются за эти градостроительные решения своим здоровьем и безопасностью.</p>	Предложение нецелесообразно учесть, оно не содержит обоснований, предусмотренных ч.3 ст. 33 ГрК. Оставить минимальный размер земельного участка под одним домом 1 сотка.

Выводы по результатам общественных обсуждений:

Общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кузнечихинского сельского поселения Ярославского муниципального района считать состоявшимися.

Рекомендовать комиссии по подготовке ПЗЗ Кузнечихинского сельского поселения внести изменения в проект по результатам предложений и замечаний, в отношении которых принято решение о целесообразности их учета.

Начальник управления архитектуры и градостроительства Администрации ЯМР –
главный архитектор

М.Н. Павлушин