

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель комиссии по подготовке правил землепользования и застройки

части территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение»



Н.Ф. Новик

10 2013 г.

ПРОТОКОЛ № 13/06.01-21 от 04.10.2013г.

заседания комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение»

Место проведения: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Куйвози, ул. Александрова, дом 6, администрация

Время проведения: 04.10.2013 г. 11:00 – 04.10.2013 г. 13:30

Присутствовали:

Заместитель председателя комиссии - начальник отдела по ЖКХ, транспорту, земельным и имущественным отношениям – **Афонин Владимир Рудольфович**

Секретарь комиссии – ведущий специалист-землеустроитель отдела по ЖКХ, транспорту, земельным и имущественным отношениям – **Патушина Ольга Михайловна**

Члены комиссии:

Депутат совета депутатов – **Зайцев Игорь Валентинович**

Депутат совета депутатов – **Якубовский Вячеслав Владимирович**

Приглашенные:

Главный специалист отдела контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области - **Пилипенко Борис Юрьевич**

Глава муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области – **Калинина Надежда Константиновна**

Заместитель директора по производству ОАО «НИИП градостроительства» - **Сидоренко Николай Михайлович**

Руководитель группы градостроительного прогнозирования ОАО «НИИП градостроительства» - **Варгина Татьяна Витальевна**

Начальник управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области – **Пинчукова Юлия Николаевна**

Повестка:

1. Обсуждение основных замечаний и предложений, поступивших в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, а также в ходе проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Обсуждения:

Были рассмотрены и даны рекомендации по следующим вопросам, предложениям и замечаниям:

по дер. Васкелово:

1. Исключить из перечня основных видов разрешенного использования в жилых зонах «Объекты розничной торговли», «Объекты общественного питания» и включить в состав условно-разрешенных видов использования в жилых зонах.

Решили: предложение принять

2. Прописать требования к высоте, отступам, строительным материалам объектов застройки территорий, прилегающих к основным и вспомогательным дорогам отдельным общим разделом для всех населенных пунктов.

Решили: Предусмотреть в Правилах благоустройства территории.

3. В градостроительном регламенте для зоны Р-1 запретить следующие виды условно-разрешенного использования:

- спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах
- физкультурно-оздоровительные сооружения
- многофункциональные, развлекательные объекты
- объекты общественного питания
- объекты розничной торговли
- временные объекты
- площадки для отдыха взрослых
- объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешенных видов разрешенного использования
- площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта

Нет основания. Предложение отклонить.

4. Привести в соответствие проект ПЗЗ с Генеральным планом муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» части названий и количества выделенных видов рекреационных зон.

Ответ: В Генеральном плане существует четыре вида зоны «Р». Генеральный план устанавливает функциональные зоны, Правила землепользования и застройки устанавливают территориальные зоны.

5. В соответствии со ст. 31 ГК представить заключение органа местного самоуправления о соответствии проекта ПЗЗ Генеральному плану

Ответ: Указанный документ не предусматривается действующим законодательством.

6. Предусмотреть строительство пешеходного моста в створе ул. Южная (в течение 2014 года)

Ответ: Вопросы размещения планируемых объектов местного значения поселения и срок их реализации рассматриваются в генеральном плане сельского поселения и не входят в состав документа правила землепользования и застройки.

7. Предусмотреть в проекте ПЗЗ на территории деревни Васкелово зону СХ-1 (зона ведения огородничества).

Ответ: В генеральном плане Куйвозовского сельского поселения отсутствует зона сельскохозяйственного использования в границах дер. Васкелово, в том числе и зона ведения огородничества.

8. Отсутствует проект межевания и планировки внутри территориальных зон, предусмотренных в ПЗЗ.

Ответ: Проект планировки и межевания территории является самостоятельным документом и не входит в состав Правил землепользования и застройки.

9. На проекте плана землепользования и застройки не указаны:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения
- границы территорий объектов культурного наследия
- границы зон с особыми условиями использования территорий
- границы зон действия публичных сервитутов

Ответ: Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты; границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, границы территорий объектов культурного наследия, границы зон действия публичных сервитутов разрабатываются и отображаются в составе проекта

планировки и проекта межевания территории, а не устанавливаются Правилами землепользования и застройки.

Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на карте градостроительного зонирования в проекте Правил землепользования и застройки.

10. В соответствии с изменениями, внесенным в Генеральный план советом депутатов МО «Куйвозовское сельское поселение» решением от 13.11.2012 г. об организации парка на части земель - 24,9 га, арендуемых ООО «Дом отдыха «Лемболовский» по договору аренды от 02.11.2009 № 38/Р-2009-11, изменить на указанном участке наименование зоны Р-4 (оздоровительные и туристско-рекреационные сооружения) на зону Р-1 (зона зеленых насаждений общего пользования)

Ответ: На территории, находящейся в аренде ООО «Дом отдыха «Лемболовский» по двум договорам аренды, сформирован единый земельный участок с кадастровым номером 47:07:01-55-004:43, площадью 37,976 га, который согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации не может располагаться в двух территориальных зонах. Решение совета депутатов Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района о том, чтобы при подготовке правил землепользования и застройки предусмотреть размещение парковой зоны не имеет юридического значения, так как утвержденным Генеральным планом Куйвозовского сельского поселения земельный участок находится в функциональной зоне Р2 «объекты оздоровительной и туристско-рекреационной инфраструктуры» и не предусматривается создание парковой зоны. В соответствии с п.2 ч.1 ст.34 Градостроительного кодекса РФ, при подготовке правил землепользования и застройки, границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. Изменений в Генеральный план не вносилось. Предложение не соответствует фактическому землепользованию и условиям предоставления земельного участка.

11. Указать на проекте ПЗЗ подробный план размещения объектов на территории, арендуемой ООО «Дом отдыха «Лемболовский»

Ответ: Согласно Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки территории поселения не предусматривают подробный план размещения объектов капитального строительства, так как определяют территориальное зонирование и градостроительные регламенты использования земельных участков и объектов капитального строительства.

12. Предусмотреть возможность для открытого допуска граждан к береговой полосе Лемболовского озера на земельном участке, арендуемом ООО «Дом отдыха Лемболовский», и беспрепятственному проходу граждан по территории непосредственно самого участка в рекреационных целях

Береговая полоса водных объектов отражена на карте градостроительного зонирования. Требования доступа к водным объектам регулируются Федеральным законодательством РФ, а их нарушение является предметом действия правоохранительных органов РФ. Ответственность за соблюдение законодательства несет землепользователь

13. Провести и представить на публичное рассмотрение результаты природоохранной экспертизы

Ответ: Действующим законодательством данный вид экспертизы не предусмотрен. Заинтересованные лица вправе организовывать и проводить дополнительные экспертизы за счет собственных средств.

14. Для территории, находящейся в аренде у ООО «Дом отдыха Лемболовский», площадью 27 га оставить вид разрешенного использования Р-1 без всякого вида застройки.

Ответ: Генеральным планом Куйвозовского сельского поселения, в отношении указанной территории установлена функциональная зона Р-2 «Объекты оздоровительной и туристско-рекреационной инфраструктуры», а в отношении береговой полосы – функциональная зона Р-1.

15. Для зоны Р-4 все перечисленные виды использования перенести из основных видов в условно-разрешенные.

Ответ: Не соответствует Градостроительному кодексу РФ. Виды разрешенного использования в соответствии со ст.ст. 34, 37 Градостроительного кодекса РФ определяется с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования при обеспечении возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. Предложение отклонить.

16. Произвести проверку 50-метровой зоны (прибрежной защитной полосы) вокруг озера Лемболовское с целью сохранения водоохранной зоны озера Лемболовское.

Ответ: К отношениям по подготовке правил землепользования и застройки территории поселения данный вопрос не относится.

17. Внести в основные виды зоны Ж-1 строительство культовых сооружений

Ответ: Нецелесообразно. Размещение указанных объектов предусмотрено в условно-разрешенных видах зоны Ж-1.

18. Установить предельные параметры по высоте строений в соответствии с проектной документацией, представленной в администрацию МО «Куйвозовское сельское поселение».

Ответ: Предельные параметры по высоте строений устанавливаются в соответствии с действующими нормативами.

19. Увеличить срок ознакомления с Проектом Правил землепользования и застройки.

Ответ: Срок ознакомления заинтересованной общественности с проектом Правил землепользования и застройки выдержан в соответствии с действующим законодательством.

ООО «Дом отдыха Лемболовский» представил письменные предложения:

20. Внести изменения в части ограничений этажности и количества мест в кафе.

Ответ: Предложение отклонить. Ограничения по этажности введены с целью сохранения природно-ландшафтных особенностей береговой зоны оз. Лемболовское и снижению нагрузки на данную рекреационную территорию. Количество мест в объектах общественного питания ограничено, т.к. данный вид использования не является основным целевым использованием в данной территориальной зоне. Объекты общественного питания с большим количеством мест могут располагаться в зоне ОД 1, специально предназначенной, в том числе, и для таких объектов.

21. Не ограничивать строения двумя этажами, а установить предельные параметры в соответствии с региональными нормативами – 15 метров.

Ответ: Проект правил землепользования и застройки территории поселения устанавливает градостроительный регламент, не противоречащий Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области.

Ограничения по этажности введены с целью сохранения природно-ландшафтных особенностей береговой зоны оз. Лемболовское и снижению нагрузки на данную рекреационную территорию. В проекте Правил землепользования и застройки ст. 1 дополнить термином «этажность» и способами ее определения.

22. Установить в Правилах землепользования и застройки запрет на использование моторных средств на оз. Лемболовское

Ответ: Не является предметом Правил землепользования и застройки

23. Придать особый статус береговой и водоохраной зоне реки Грузинка

24. Предусмотреть обеспечение доступа к Лемболовскому озеру и реке Грузинка

Ответ: вопросы использования водных объектов регулируются водным законодательством РФ, в соответствии с которым правилами землепользования и застройки территории поселения определяются виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также градостроительные регламенты. Проектом правил землепользования и застройки территории поселения учитываются положения водного законодательства РФ,

25. Организация общественных пляжей.

Ответ: Размещение пляжей предусмотрено как основной вид разрешенного использования зон Р 1, Р 3 и Р 4.

По пос. Стекланный:

1.1. Исключить из основных видов разрешенного использования зоны П-1 «промышленные предприятия, коммунально-складские объекты и производства IV класса опасности», оставить «промышленные предприятия, коммунально-складские объекты и производства V класса опасности», изменить максимальный размер площадки производственного предприятия с 25 га на 8 га, размер санитарно-защитной зоны для предприятий V класса опасности – с 50 метров на 25 метров, включить в основные виды разрешенного использования зоны П-1 – зеленые насаждения специального назначения (ширина насаждений в зоне П-1, отделяющая пром. площадки от жилых построек от 50 до 100 метров)

Ответ: На территории пос. Стекланный имеется действующее предприятие IV класса опасности (ОАО «Геогидротехника»), размер производственной площадки определен правоустанавливающими документами, размеры санитарно-защитных зон определены в соответствии с СанПИН и утверждены Роспотребнадзором.

Предложение отклонить

1.2. Исключить из условно-разрешенных видов зоны П-1:

- промышленные предприятия и производственные объекты I, II, III и IV класса опасности

- гостиницы, общежития временного проживания

Ответ: В условно-разрешенные виды использования в зоне П-1 включены только промышленные предприятия и производственные объекты III класса опасности, т.к. на территории поселения находятся существующие предприятия данного класса. Дополнительно прописаны условия недопущения негативного воздействия на объекты жилого и общественно-делового назначения.

Общежития исключить из условно-разрешенных видов использования, а гостиницы оставить с условием использования для размещения людей для нужд предприятия.

1.3. Включить в условно-разрешенные виды использования зоны П-1 «зеленые насаждения специального назначения (ширина насаждений в зоне П-1, отделяющая пром. площадки от жилых построек от 50 до 100 метров)

Ответ: Зеленые насаждения специального назначения включены в основные виды разрешенного использования зоны П 1.

1.4. Изменить расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий с 20 метров на 300 метров для вспомогательного вида разрешенного использования зоны П-1 «площадки для сельскохозяйственных целей»

Решили: Уточнить формулировку в части «20 метров»

1.5. Включить во вспомогательные виды разрешенного использования для зоны П-1 «зеленые насаждения специального назначения (ширина насаждений в зоне П-1, отделяющая пром. площадки от жилых построек от 50 до 100 метров)

Ответ: размеры определяются в соответствии с размером санитарно-защитной зоны

2. По зоне Ж-3:

2.1. Исключить пункт 6. «максимальная высота ограждения земельного участка – 1,8 метров» для зоны Ж-3.

Ответ: Изменить формулировку п. 6 с «максимальная высота ограждения земельного участка – 1,8 метров» на «максимальная высота ограждения земельного участка в соответствии с Правилами благоустройства»

2.2. Исключить из условно-разрешенных видов использования зоны Ж-3 – «общежития и гостиницы»

Ответ: Общежития и гостиницы – это один из видов жилых домов, исключить нельзя. Условно-разрешенные виды использования предусматривают процедуру публичных слушаний.

Предложение отклонить.

3. По зоне ОД-1:

3.1. Исключить из перечня основных видов разрешенного использования зоны ОД-1 – «Гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов»

Ответ: Нет основания. Общественно-деловая зона может предусматривать указанные виды разрешенного использования.

Предложение отклонить.

3.2. Исключить из условно-разрешенных видов использования зоны ОД-1 «Индивидуальные жилые дома с местами приложения труда в области обслуживания населения»

Решили: Предложение отклонить в связи с наличием существующих индивидуальных жилых домов с местами приложения труда в области обслуживания населения в зоне ОД-1.

3.3. Исключить из условно-разрешенных видов использования зоны ОД-1 «Жилые дома разных типов с встроенно-пристроенными помещениями, связанными с обслуживанием населения и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду»

Решили: Предложение отклонить в связи с наличием существующих жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями, связанными с обслуживанием населения и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду в зоне ОД-1.

4. По зоне И:

4.1. Исключить из основных видов разрешенного использования зоны И – «Особо опасные и технически сложные инженерные объекты»

Ответ: В связи с наличием существующих объектов, а также необходимостью создания новых объектов, связанных с жизнеобеспечением населения исключить из основных видов разрешенного использования зоны «И» - «Особо опасные и технически сложные объекты» не представляется возможным.

Предложение отклонить.

5. По зоне Р-1:

5.1. Предусмотреть публичные сервитуты для осуществления беспрепятственного доступа к озеру Силанде, предусмотреть береговую полосу 50 метров, а не 20, как по Водному кодексу РФ.

Ответ: Будет разработан проект планировки и межевания территории для организации беспрепятственного доступа к о. Силанде. Размеры береговой полосы определяются Федеральным законодательством.

5.2. Исключить из условно-разрешенных видов зоны Р-1 «Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах, физкультурно-оздоровительные сооружения, многофункциональные, развлекательные объекты, объекты общественного питания, объекты розничной торговли, временные объекты, площадки для отдыха взрослых, объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешенных видов разрешенного использования, площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта.

Ответ: Нет основания. Предложение отклонить.

5.3. Включить в условно-разрешенные виды для зоны Р-1 – временные (сезонные) объекты общественного питания.

Ответ: размещение временных (сезонных) объектов торговли (в том числе и объекты общественного питания) осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утверждаемой постановлением Главы администрации муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

6. Для земельного участка под огородничеством «Репка» заменить зону «СП-1» на зону «Сх-1».

Ответ: Основной вид разрешенного использования для зоны СХ-1 – ведение огородничества. Территория под огородничеством «Репка» расположена в санитарно-защитной зоне. По санитарным требованиям огородничество не может находиться в санитарно-защитной зоне. Предложение отклонить.

Письменные замечания и предложения по проекту Правил землепользования и застройки, поступившие в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

Заявление от Кирилловой Л.В. (вх. № 501/02-10 от 03.09.2013 г.):

1. Несоответствие названия разработчика проекта ПЗЗ в текстовых документах проекта и на официальном сайте правительства Ленинградской области.

Решили: Техническая ошибка. Проверить и устранить.

2. Санитарно-защитные зоны, отсутствующие в схеме Генерального плана развития МО «КСП» нанесены на карту в представленном проекте правил землепользования и застройки (несоответствие ПЗЗ и Генерального плана).

Ответ: В соответствии с требованием Федерального законодательства санитарно-защитные зоны нанесены на картографические материалы ПЗЗ. В генеральном плане даны и показаны предложения по мероприятиям по снижению СЗЗ.

3. Представленный проект не содержит правовых гарантий в отношении собственников квартир в многоквартирных домах в муниципальном образовании «Куйвозовское сельское поселение», не выделены участки земли под многоквартирными домами, информация об их физическом существовании не отражена в представленном проекте. Выделить участки и отразить в правилах.

Ответ: Выделение земельных участков под многоквартирными домами производится в соответствии с действующим законодательством, а не на основании Правил землепользования и застройки.

Предложение отклонить.

4. Представленный проект не содержит правовых гарантий в отношении собственников квартир в многоквартирных домах и не защищает по качеству экологической ситуации в поселке Стекланный ввиду наличия вредных производств на территории ОАО «Геогидротехника» 3,4,5 класса опасности в непосредственной близости с многоквартирными домами.

Ответ: Документ «Правила землепользования и застройки» отражает права землепользователей как в зоне «Ж» - жилая, так и в зоне «П» - промышленная. Территория предприятия отображена согласно правоустанавливающим документам. Граница СЗЗ отражена согласно заключению Роспотребнадзора по Ленинградской области «Об установлении окончательного размера СЗЗ для предприятия ОАО «Геогидротехника».

5. Представленный проект не содержит правовых гарантий в отношении пользователей коллективных погребов на 120 мест в поселке Стекланный. Не отражено здание капитального сооружения, не выделен участок под зданием.

Ответ: Отсутствует объект правоотношений.

6. Представленный проект не содержит правовых гарантий в отношении пользователей ОНТ «Репка»

Ответ: Отсутствует объект правоотношений.

7. Представленный проект не содержит правовых гарантий в отношении пользователей огороднического товарищества «Ручеек». Предусмотреть зону СХ-1, либо иную зону, позволяющую вести сельскохозяйственную деятельность.

Ответ: Отсутствует объект правоотношений.

8. Представленный проект не содержит правовых гарантий в отношении жителей пос. Стекланный и не обеспечивает открытого доступа к озеру Силанде. Предусмотреть в проекте ПЗЗ на территории пос. Стекланный зону пляжа общего доступа (вдоль береговой полосы пос. Стекланный)

Ответ: Вдоль береговой полосы озера Силанде предусмотрена зона Р-1 (рекреационная), которая предусматривает размещение пляжей.

9. В представленном проекте не указана этажность застройки зоны Ж-3, существующих многоквартирных домов пос. Стекланный (указать максимально 5 этажей).

Ответ: Для основных видов разрешенного использования зоны Ж-3 указано предельное количество этажей – 5 (пункт 3 графы «предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)

10. В представленном проекте не указаны виды земельных участков: принадлежащие или могущие принадлежать частным лицам, другие не принадлежащие частным лицами не могущие быть приватизированными. Определить такие территории (не принадлежащие частным лицами не могущие быть приватизированными) и не применять в отношении их градостроительное зонирование. Указать целевое использование земельных участков как единственно возможное без права выбора. Указать в Правилах другие территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которые должны быть использованы только для целей, для которых они предназначены (спортивные площадки, детские спортивные площадки, детские площадки и др. подобные). Обозначить такие участки в Правилах землепользования и застройки красными линиями.

Ответ: Красные линии устанавливаются в составе проекта планировки территории. Зонирование производится на всю территорию.

11. Проект ПЗЗ не соответствует генеральному плану МО «Куйвозовское сельское поселение» в части названия рекреационных зон (в Генеральном плане существует три вида рекреационных зон, в проекте ПЗЗ указано четыре вида).

Ответ: В Генеральном плане существует четыре вида зоны «Р». Генеральный план устанавливает функциональные зоны, Правила землепользования и застройки устанавливает территориальные зоны.

12. Представить заключение органа местного самоуправления о соответствии проекта Правил землепользования и застройки генеральному плану поселения.

Ответ: Указанный документ не предусматривается действующим законодательством.

13. Предоставить проект межевания и планировки внутри территориальных зон, предусмотренных в проекте ПЗЗ

Проект межевания и проект планировки территории не предусматривается документом – Правила землепользования и застройки

14. На проекте не указаны:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, границы территорий объектов культурного наследия
- границы зон с особыми условиями использования территорий
- границы зон действия публичных сервитутов

Ответ: Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты; границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, границы территорий объектов культурного наследия, границы зон действия публичных сервитутов разрабатываются и отображаются в составе проекта планировки и проекта межевания территории, а не устанавливаются Правилами землепользования и застройки.

Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на карте градостроительного зонирования в проекте Правил землепользования и застройки.

15. Внутри территориальных зон отсутствует обозначение объектов, строений, улиц, границ участков, проходов к водным объектам и их береговым полосам, отсутствуют красные линии

Ответ: Согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ данные объекты не подлежат обязательному отображению на карте градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки, а разрабатываются и отображаются в составе проекта планировки и проекта межевания территории.

16. Исключить из проекта Правил земельный участок СНТ «Дубок»

Ответ: В проект Правил землепользования и застройки земельный участок СНТ «Дубок» не включен.

17. Указать в проекте правил землепользования и застройки подробный план размещения объектов на территории, арендуемой ООО «Дом отдыха Лемболовский»

Ответ: Не предусматривается в составе документа – Правила землепользования и застройки

18. Предусмотреть строительство газопровода в поселок Стекланный (многоквартирные дома) и обеспечить жителей многоквартирных домов поселка природным газом

Ответ: Вопросы размещения планируемых объектов местного значения поселения и срок их реализации рассматриваются в генеральном плане сельского поселения и не входят в состав документа Правила землепользования и застройки.

19. Предусмотреть строительство школы в поселке Стекланный в срок до 2015 г.

Ответ: Вопросы размещения планируемых объектов местного значения поселения и срок их реализации рассматриваются в генеральном плане сельского поселения и не входят в состав документа Правила землепользования и застройки.

20. В предложенном проекте отсутствует описание границ населенных пунктов, а также части территорий населенных пунктов. Указать границы.

Ответ: Не предусматривается в составе Правил землепользования и застройки

Заявление Казаковой Н.В.:

1. В отношении земельного участка, планируемого в генеральном плане сельского поселения под организацию дачного некоммерческого партнерства (ДНП) в пределах границы населенного пункта, необходима разработка проекта планировки территории в соответствии с требованиями главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1) Сколько и какие ДНП участки находятся на территории МО «Жуйвовское сельское поселение» в целом и на территории поселка Стекланный, либо прилегаемых к поселку Стекланный территориях, входящих в границы населенного пункта Стекланный в соответствии с Генеральным планом МО «Жуйвовское сельское поселение»?

2) для каких из них разработаны проекты планировки территории?

Ответ: В пределах границы населенного пункта организация дачного некоммерческого партнерства не предусмотрена. Мероприятия по разработке первоочередных проектов планировки прописаны в составе Генерального плана.

2. Вывести предприятия 3 класса опасности (ЖБИ-производство) за пределы населенного пункта поселка Стекланный и расположить на удаленном расстоянии от населенных пунктов.

Ответ: Не входит в область задач Правил землепользования и застройки.

3. Из текста правил землепользования и застройки: «Охранная зона водозаборных скважин 1 пояс – 30 метров, где запрещены все виды строительства, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей. Посадка высокоствольных деревьев, применение водохимикатов и удобрений (бывшее здание школы) и на территории завода ОАО «Геогидротехника» (забор и розлив воды)

Ответ: Вопрос составлен некорректно.

4. На стр. 176-177 «Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII приложениями 1-6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в редакции от 06.10.2009 г.

СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555-09). Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых в нормах не установлены размеры СЗЗ, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Разработка проекта СЗЗ для объектов I-III классов опасности является обязательной.» Каким образом санитарная зона предприятия (ЖБИ-производство) можно было уменьшить до 0 метров, при таком загрязнении окружающей среды и вреде здоровью и имуществу граждан, оказываемому в результате фактического осуществления ЖБИ-производства, не смотря на категорическое мнение жителей о недопустимости осуществления подобной деятельности в непосредственной близости с жилыми домами поселка Стекланный?

Предложение: убрать данное производство, в связи с тем, что его деятельность оказывает опасное и вредное воздействие на окружающую среду.

Ответ: Имеется заключение Роспотребнадзора, в соответствии с которым размер санитарно-защитной зоны совпадает с границами производственной площадки. Размер СЗЗ отражен в соответствии с имеющимися документами.

5. В проекте правил землепользования и застройки не отражены водонапорные башни (на территории промплощадки ОАО «Геогидротехника», в Лесхозе, а также в деревне Лемболово

Предложение: изменить проект ПЗЗ и отразить данные объекты в схемах и тексте правил

Ответ: В схемах отражение объектов не предусмотрено.

Уточнить отражение объектов в текстовой части Правил.

6. В проекте ПЗЗ не отражена поселковая котельная, расположенная на территории промплощадки ОАО «Геогидротехника», находящаяся в муниципальной собственности

Предложение: изменить проект правил землепользования и застройки и отразить данные объекты в схемах и тексте ПЗЗ

Ответ: Отображена промышленная площадка – зона П-1. Объект находится в данной зоне. В текстовой части отображена возможность размещения указанного объекта в данной зоне.

7. В проекте ПЗЗ не отражены два бомбоубежища, расположенные на территории поселка Стекланный (около здания лютеранской церкви, рядом со зданием бывшей школы)

Предложение: изменить проект правил землепользования и застройки и отразить данные объекты в схемах и тексте ПЗЗ

Решили: Добавить в регламенты возможность размещения указанных объектов.

по дер. Гарболово

- 1. Оторазить в картографических материалах проекта наличие объекта – промышленной зоны IV класса опасности (карьер) на**

территории природного охраняемого ландшафта Соеловский (среди трех озер)

Ответ: Данная зона расположена на землях лесного фонда, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. Использование данной территории определяется уполномоченным органом в соответствие с федеральным законодательством.

2. Откорректировать положение КНС на территории деревни Гарболово (нанесены неправильно)

Решили: Откорректировать местоположение КНС.

3. Внести изменения в проект ПЗЗ в части дер. Гарболово, которые были обозначены на публичных слушаниях по проекту Генерального плана муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Рассмотреть отдельно (копия протокола публичных слушаний по проекту Генерального плана по дер. Гарболово прилагается)

Ответ: При разработке Правил землепользования и застройки все предложения учтены.

4. Общественно-деловую зону в «историческом центре» деревни Граболово заменить на рекреационную зону с целью сохранения старинного парка бывшей усадьбы Гарболово.

Ответ: На данной территории формируется земельный участок для строительства детского сада. В рекреационной зоне строительства указанного объекта не предусмотрено.

Дер. Варзолово

Винцукевич Е.С. представила кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 47:07:0104014:4, расположенного в деревне Варзолово, ул. Молодежная, участок №1-б (категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для завершения строительства двухквартирного жилого дома) и предложила отразить данный участок в составе жилой зоны – Ж-1 (на сегодняшний день участок обозначен, как промышленная зона – П).

Решение: Изменить зону для земельного участка с кадастровым номером 47:07:0104014:4 с П – промышленная на Ж-1 (жилая зона) в соответствии с представленными документами

Пос. Заводской

1. Изменить разрешенный вид использования зоны в восточной стороне пос. Заводской с «коммунально-складская» на «зону специального назначения»

Решение: Изменить разрешенный вид использования зоны в восточной стороне пос. Заводской с «коммунально-складская» на «зону специального назначения»

пос. Лесное

1. Исключить из условно-разрешенных видов использования для зоны «П-1» - промышленные предприятия и производственные объекты III класса опасности.

Ответ: Имеется существующее предприятие 3 класса опасности.

Предложение отклонить

Также было предложено:

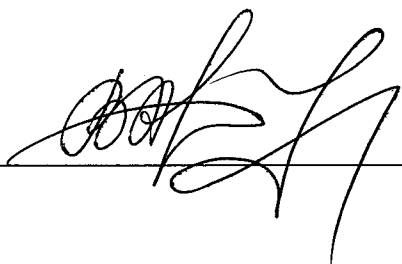
- 1) При наличии документов отразить существующие дома около заправки в районе дер. Васкелово.
- 2) Отообразить зону для территории под объектом недвижимости – жилым домом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стекланный, ул. Придорожная, д.2 – «Ж-1» в соответствии с представленными документами.
- 3) По озеру Банное – проверить содержание договора аренды, в соответствии с которым определить территориальную зону для земельного участка.

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель председателя комиссии:

начальник отдела по ЖКХ, транспорту,
земельным и имущественным
отношениям

Афонин Владимир Рудольфович



Члены комиссии:

Депутат совета депутатов

Зайцев Игорь Валентинович



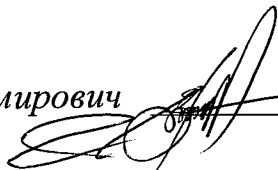
Депутат совета депутатов

Якубовский Вячеслав Владимирович

Секретарь комиссии:

техник отдела по ЖКХ, транспорту,
земельным и имущественным отношениям

Патушина Ольга Михайловна

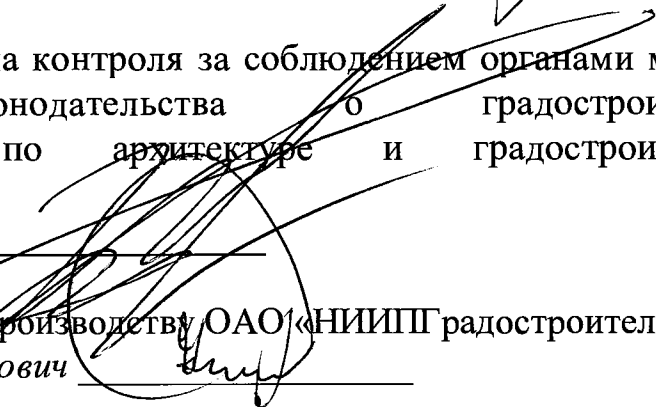


Э.В. Якубовский ?



Главный специалист отдела контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

Пилипенко Борис Юрьевич



Заместитель директора по производству ОАО «НИИП градостроительства» -
Сидоренко Николай Михайлович

Начальник управления по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области –

Пинчукова Юлия Николаевна

