

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования —
Рыбновское городское поселение Рыбновского муниципального района
Рязанской области

«13» декабря 2022 года

Общественные обсуждения проведены в рамках рассмотрения обращения Хренова А.И.

Общественные обсуждения назначены постановлением главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 22.11.2022 № 707-п.

Период проведения экспозиции: с 23 ноября 2022 г. по 05 декабря 2022 г., с 8.00 час. по 17.00 час.

Предложения и замечания принимались с 23 ноября 2022 г. по 05 декабря 2022 г., с 8.00 час. по 17.00 час.

Количество участников общественных обсуждений: 4 (четыре).

Количество предложений и замечаний, поступивших от участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, от иных участников общественных обсуждений: 22 (двадцать два).

Протокол общественных обсуждений от 06.12.2022 г. рассмотрен на заседании комиссии по территориальному планированию, землепользованию и застройке Рязанской области 09.12.2022 г.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество, дата рождения, адрес места жительства (регистрации) (для физического лица). Наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес (Для юридического лица)	Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений (публичных слушаний) и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения (публичные слушания)	Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений (публичных слушаний)	Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений (публичных слушаний) о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний
1.	Минаев Д.Б.		Прошу внести изменения в ПЗЗ Рыбновского городского поселения Рыбновского муниципального района Рязанской области в части изменения территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 62:13:1160601:4425, расположенного по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное с многофункциональной общественно-деловой зоны 3.1 на коммунально-складскую зону 4.2, либо добавить в	Учет предложений и замечаний нецелесообразен. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. В соответствии с генеральным планом муниципального образования – Рыбновское

			условно разрешенный вид использования земельного участка вид «Склад» 6.9 в территориальной зоне 3.1.	городское поселение Рязанского муниципального образования Рязанской области, утвержденным постановлением Главархитектуры Рязанской области от 25.05.2022 № 271-п, земельный участок с кадастровым номером 62:13:1160601:4425 расположен в функциональной зоне «3.1. Многофункциональная общественно-деловая зона». Таким образом, рассматриваемый проект правил землепользования и застройки разработан на основании генерального плана и не должен ему противоречить. Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов государственного, делового, общественного и коммерческого назначения, коммунально - бытового обслуживания, торговли и общественного питания, гостиниц. Таким образом описание вида «Склад» (код 6.9), согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, не соответствует целям выделения территориальной зоны «3.1. Многофункциональная общественно-деловая зона».
2.	Ягужинская Е.Н.		Прошу внести изменения в ПЗЗ Рыбновского городского поселения Рыбновского муниципального района Рязанской области в части изменения территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 62:13:1160601:4424, расположенного по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное с многофункциональной общественно-деловой зоны 3.1 на коммунально-складскую зону 4.2, либо добавить в условно разрешенный вид использования земельного участка вид «Склады» 6.9 в территориальной зоне 3.1.	Учет предложений и замечаний нецелесообразен. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. В соответствии с генеральным планом муниципального образования – Рыбновское городское поселение Рязанского муниципального образования Рязанской области, утвержденным постановлением Главархитектуры Рязанской области от 25.05.2022 № 271-п, земельный участок с кадастровым номером 62:13:1160601:4424 расположен в функциональной зоне «3.1. Многофункциональная общественно-деловая зона».

				Таким образом, рассматриваемый проект правил землепользования и застройки разработан на основании генерального плана и не должен ему противоречить. Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов государственного, делового, общественного и коммерческого назначения, коммунально-бытового обслуживания, торговли и общественного питания, гостиниц. Таким образом описание вида «Склад» (код 6.9), согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, не соответствует целям выделения территориальной зоны «3.1. Многофункциональная общественно-деловая зона».
3.	Администрация муниципального образования — Рыбновское городское поселение Рыбновского муниципального района Рязанской области		1. Отсутствует информация о видах разрешенного использования ОКС.	1. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. В соответствии со статьей 36 ГрК РФ, статьей 85 ЗК РФ градостроительным регламентом, устанавливаемым правилами землепользования и застройки, определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При этом вид разрешенного использования объекта капитального строительства зависит от вида разрешенного использования земельного участка (Письмо Росреестра от 08.09.2020 № 13-00215/20).
			2. В зоне СОД максимальный процент застройки для видов разрешенного использования земельных участков «среднеэтажная жилая застройка» и «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» сделать 60%.	2. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Рассматриваемым проектом в зоне «2. Зона смешанной и общественно-деловой застройки» фактически предусмотрен максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов «среднеэтажная жилая застройка», «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» - 60%
			3. В зоне 1.1, 1.2 вид	3. Учет предложений и

			разрешенного использования «хранение автотранспорта» перенести в условно разрешенные виды.	замечаний нецелесообразен. В соответствии с положениями классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, объекты предусмотренные описанием вида «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) отнесены к объектам обслуживания жилой застройки.
			4. Предельные параметры для вида разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства» в зоне 1.1 слишком завышены. Если оставить этот вид в условно разрешенным, то площадь сделать от 250 до 5000 кв.м.	4. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Рассматриваемым проектом в зоне «1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» для вида «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) установлена минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м. Учитывая, что описанием данного вида предусмотрено размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных, уменьшение данного показателя до 250 кв. м повлечет несоблюдение градостроительных, санитарных, противопожарных норм и правил, а также необходимость получения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отсутствует обоснование необходимости увеличения максимальной площади земельного участка до 5000 кв. м.
			5. В зоне 1.1 максимальный процент застройки для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» сделать 30%.	5. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Описанием вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) предусмотрено размещение не только жилого дома, но и гаражей для собственных нужд, хозяйственных построек. При этом при определении максимального процента

				застройки в границах земельного участка суммируется площадь застройки всех зданий, строений, сооружений, расположенных на таком участке. Таким образом уменьшение рассматриваемого показателя до 30% повлечет необходимость получения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
		6. Во всех территориальных зонах, где предусмотрено размещение домов блокированной застройки, сделать максимальный процент застройки 35%.		6. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Рассматриваемым проектом для вида «блокированная жилая застройка» (код 2.3) установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Отсутствует обоснование необходимости уменьшения данного показателя до 35%. Отметить, что видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» (код 2.3) предусмотрено размещение не только жилого дома, но и размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений. При этом при определении максимального процента застройки в границах земельного участка суммируется площадь застройки всех зданий, строений, сооружений, расположенных на таком участке. Таким образом уменьшение рассматриваемого показателя повлечет необходимость получения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
		7. В зоне 1.3 в условно разрешенный вид использования внести вид разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка» под классификатором с кодом 2.6.		7. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Описание вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) не соответствует целям выделения зоны «1.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»
		8. Термин «количество этажей»		8. Учет предложений и

			(надземные+подземные) нужно заменить на «этажность» (количество надземных этажей).	замечаний нецелесообразен. Изменение термина «количество этажей» на термин «этажность» повлечет необходимость корректировки градостроительных регламентов
			9. Этажность хозяйственных построек в жилых зонах необоснованно ограничена 1 этажом. Нужно сделать 2 этажа для возможности постройки двухэтажных бань, гаражей и т.п.	9. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Рассматриваемым проектом в зонах 1.1, 1.2. для вида «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) установлено предельное количество этажей – 1; в зонах 1.3, 1.4 – НПУ. Предельное количество этажей иных хозяйственных построек в жилых зонах не установлено. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков вид «хранение автотранспорта» (2.7.1) предусматривает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9. Размещение в составе данных объектов помещений с иным назначением не предусмотрено
4.	Чуприков А.Н.		1. Прошу внести изменения в ПЗЗ Рыбновского городского поселения Рыбновского муниципального района Рязанской области в части изменения территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 62:13:1160601:2372, расположенного по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное с многофункциональной общественно-деловой зоны 3.1 на коммунально-складскую зону 4.2, либо добавить в условно разрешенный вид использования земельного участка вид «Склады» 6.9 в территориальной зоне 3.1.	1. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. В соответствии с генеральным планом муниципального образования – Рыбновское городское поселение Рязанского муниципального образования Рязанской области, утвержденным постановлением Главархитектуры Рязанской области от 25.05.2022 № 271-п, земельный участок с кадастровым номером 62:13:1160601:2372 расположен в функциональной зоне «4.5.

			Зона транспортной инфраструктуры». Таким образом, рассматриваемый проект правил землепользования и застройки разработан на основании генерального плана и не должен ему противоречить. Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов автомобильного, железнодорожного, трубопроводного транспорта, улично-дорожной сети. Таким образом описание вида «Склад» (код 6.9), согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, не соответствует целям выделения территориальной зоны «4.5. Зона транспортной инфраструктуры»
		2. Прошу внести изменения в ПЗЗ Рыбновского городского поселения Рыбновского муниципального района Рязанской области в части изменения территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 62:13:1160601:4229, расположенного по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное с многофункциональной общественно-деловой зоны 3.1 на коммунально-складскую зону 4.2, либо добавить в условно разрешенный вид использования земельного участка вид «Склады» 6.9 в территориальной зоне 3.1.	2. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения. В соответствии с генеральным планом муниципального образования – Рыбновское городское поселение Рязанского муниципального образования Рязанской области, утвержденным постановлением Главархитектуры Рязанской области от 25.05.2022 № 271-п, земельный участок с кадастровым номером 62:13:1160601:4229 расположен в функциональной зоне «3.1. Многофункциональная общественно-деловая зона». Таким образом, рассматриваемый проект правил землепользования и застройки разработан на основании генерального плана и не должен ему противоречить. Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов государственного, делового, общественного и коммерческого назначения,

				коммунально - бытового обслуживания, торговли и общественного питания, гостиниц. Таким образом описание вида «Склад» (код 6.9), согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, не соответствует целям выделения территориальной зоны «3.1. Многофункциональная общественно-деловая зона»
5.	Администрация муниципального образования — Рыбновское городское поселение Рыбновского муниципального района Рязанской области		1. Перенести гаражи в условные виды для жилой зоны.	1. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. В соответствии с положениями классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, объекты, предусмотренные описанием вида «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) отнесены к объектам обслуживания жилой застройки. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			2. Увеличить максимальный процент застройки для блокированных домов до 70%.	2. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Отсутствуют обоснования внесения предлагаемых изменений. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			3. Уменьшить предельную минимальную площадь для ВРИ 4.4, 5.1.2 (магазины, занятия спортом в помещениях). Ограничить предельную максимальную площадь под магазины в малоэтажной и индивидуальной жилой застройке примерно до 1500 кв.м.	3. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Отсутствуют конкретные предложения по установлению минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования «магазины» (код 4.4), «обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2). Исходя из описания указанных видов в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, изменение рассматриваемых параметров может повлечь несоблюдение градостроительных, санитарных, противопожарных норм и правил, а также необходимость получения разрешений на отклонение от предельных параметров

				разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			4. Увеличить или убрать ограничение количества этажей для магазинов в зоне многоэтажной застройки.	4. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Отсутствуют конкретные предложения по установлению рассматриваемых параметров. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			5. Изменить описание и основные виды разрешенного использования в зоне 2 с приоритетом на жилую застройку. Развлекательные мероприятия, выставочную деятельность и общественное питание перенести в условно-разрешенные виды.	5. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Зона «2. Зона смешанной и общественно-деловой застройки» предназначена для формирования системы общественных центров, включающих центры деловой, финансовой и общественной активности в центральных частях города, центрах планировочных районов, микрорайонов, с возможностью размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Внесение предлагаемых изменений противоречит целям выделения обозначенной территориальной зоны. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			6. Уменьшить предельную минимальную площадь участков в зоне 3.1, для видов 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.8, 4.1, 4.5, 5.1.2 до 500 кв. м.	6. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Изменение рассматриваемых параметров может повлечь несоблюдение градостроительных, санитарных, противопожарных норм и правил, а также необходимость получения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			7. Уменьшить предельную минимальную площадь участков в зоне 3.2, для видов 3.1.2, 3.2, 3.3, 3.8, 3.10, 5.1.2 до 500 кв. м.	7. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Изменение рассматриваемых параметров может повлечь несоблюдение

				градостроительных, санитарных, противопожарных норм и правил, а также необходимость получения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			8. Включить в зону 4.1. вид разрешенного использования 6.3.3. Подумать над возможностью включения в отдельную производственную зону асфальтового завода, стройсервиса (если их не будут закрывать) с кодом 6.5 (возможно, что производство асфальта относится к стройке, а не нефтехимии).	8. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Отсутствуют обоснования внесения испрашиваемых изменений. Предложения и замечания направлены по истечении срока, предусмотренного частью 10 статьи 5.1 ГрК РФ
			9. Данных о проведении измерений на местности, об использовании сведений ЕГРН в проекте ПЗЗ не имеется. Используется картографический метод, СКП определения координат составляет 2,5 кв. м, что значительно (в 25 раз) превышает требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка в населенном пункте (0,1 м). В связи с этим требуется обеспечить оперативное взаимодействие с разработчиками по уточнению представленных координат в случае возникновения пересечения границ земельных участков, местоположение которых определяется с более высокой точностью, с границами территориальных зон.	9. Учет предложений и замечаний нецелесообразен. Обозначенные вопросы не относятся к предмету рассмотрения проекта правил землепользования и застройки муниципального образования - Рыбновское городское поселение Рязанского муниципального образования Рязанской области

Общественные обсуждения признаны состоявшимися.

Главному управлению архитектуры и градостроительства Рязанской области рекомендуется утвердить проект правил землепользования и застройки муниципального образования — Рыбновское городское поселение Рыбновского муниципального района Рязанской области не позднее 22.12.2022.

Председатель комиссии по территориальному планированию, землепользованию и застройке Рязанской области

О.М. Алямовская