

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах общественных обсуждений

17 февраля 2023 г.
дата оформления заключения

I. Общие сведения об общественных обсуждениях

1. Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях	Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск»
2. Организатор общественных обсуждений	Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области.
3. Информация о территории, в пределах которой проводились общественные обсуждения, и сроке проведения общественных обсуждений	Территория городского округа Архангельской области «Северодвинск». Срок проведения общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» – 1 месяц (с 23 января 2023 г. по 22 февраля 2023 г.).
4. Сведения о количестве участников общественных обсуждений, принявших участие в общественных обсуждениях	3 участника
5. Реквизиты протокола общественных обсуждений	Протокол общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» от 14 февраля 2023 г.

II. Предложения и замечания, касающиеся проекта, внесенные участниками общественных обсуждений

1. Содержание предложений и замечаний, касающихся проекта, внесенных участниками общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проведены общественные обсуждения:

1.1. Предложений и замечаний не поступило.

2. Содержание предложений и замечаний, касающихся проекта, внесенных иными участниками общественных обсуждений:

2.1. Включить земельные участки с кадастровыми номерами 29:28:102004:1 и

29:28:102004:14 в границы территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)» с целью размещения на данной территории здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей», запланированного инвестиционным контрактом от 21.12.2022 № 3 о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере градостроительства на территории Архангельской области «Жилой комплекс «Квартал мечты» (приложение № 1).

2.2. Исключить во всех территориальных зонах предельный параметр – минимальная ширина земельного участка.

Соблюдение данного параметра зачастую невозможно ввиду сложной (многоугольной) конфигурации существующих земельных участков, в отношении которых необходимо провести какие-либо изменения (изменение границ, изменение вида разрешенного использования и пр.), а также образование новых земельных участков, ограниченных уже существующими.

Отсутствие данного параметра приведет к упрощению процедуры образования и предоставления земельных участков для нужд граждан.

2.3. Включить градостроительные кварталы 003 и 005 в границы комплексного развития территории, а также новой зоны, предусматривающей размещение в данных кварталах среднеэтажных и малоэтажных жилых домов (от 3 до 5 этажей) - зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2-1) в целях дальнейшего размещения в данных кварталах многоквартирных домов в рамках комплексного развития территории (приложение № 2).

2.4 Включить участок автодороги по переулку Трудовому в границы территориальной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей) (Ж-3)» и границы комплексного развития территории в целях размещения парковочных мест жилого комплекса в соответствии с постановлением Главы Северодвинска от 25.03.2022 № 7 «О комплексном развитии территории в границах улиц Тургенева, Чехова, Гайдара и Трудового переулков» (приложение № 3).

2.5. Уменьшить минимальный размер земельных участков с видом разрешенного использования «обеспечение научной деятельности», расположенных в границах территориальной зоны «Зона размещения объектов образования (ОД-3)» с 100 кв. м на 4 кв. м в целях обеспечения возможности изменения границ земельных участков под существующими пунктами для наблюдения за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде в связи обновлением их оборудования.

2.6. Учесть предложение, направленное письмом от 19.01.2023 № 04-01-08/265, об образовании новой территориальной зоны «Производственная зона тяжелой промышленности (П-1-1)» в районе ул. Окружной, д. 21 по заявлению Зелянина А.Ю. (приложение № 4).

2.7. Учесть предложение об уменьшении минимальной площади земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с 600 кв. м до 400 кв. м; для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» с 600 кв. м до 300 кв. м в целях упрощения строительства жилых домов на уже сформированных земельных участках.

2.8. Ввиду поступления многочисленных вопросов заявителей о ходе исполнения их заявлений о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» просим также рассмотреть возможность об учете предложений, положительное решение по которым принято распоряжениями министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 27.05.2022 № 115-р, от 19.08.2022 № 155-р, от 31.08.2022 № 160-р, от 27.09.2022 № 166-р, от 22.11.2022 № 198-р, от 13.01.2023 № 4-р.

2.9. Исключить предлагаемый земельный участок (приложение № 5) из

территориальной зон озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение СН-5) и включить в границы производственной зоны (кодировое обозначение П-1).

2.10. В отношении земельного участка с кадастровым номером 29:28:103075:2049 изменить территориальную зону размещения объектов образования (кодировое обозначение ОД-3) на территориальную зону делового, общественного и коммерческого назначения (кодировое обозначение ОД-1) (приложение № 6). На земельном участке расположены многофункциональный автомобильный центр и строящийся павильон по продаже и обслуживанию автомобилей.

III. Аргументированные рекомендации комиссии при министерстве строительства и архитектуры Архангельской области по организации и проведению общественных обсуждений и публичных слушаний

2.1, 2.2. Комиссия считает целесообразным учесть предложения.

2.3. Комиссия считает целесообразным учесть предложение путем:

- включения территорий, указанных на схемах в приложении № 2, в границы комплексного развития территорий, и выделения в отношении данных территорий отдельной территориальной зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж-2-1). Также комиссия считает целесообразным включить территории, расположенные согласно проекту в границах зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей) (кодировое обозначение Ж-3) в градостроительных кварталах 007 и 102 и подлежащие комплексному развитию, в границы указанной территориальной зоны;

- дополнения текстовой части правил землепользования и застройки статьей, представленной в приложении № 2, содержащей градостроительный регламент территориальной зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж-2-1), за исключением абзаца 3 части 4 данной статьи, так как требования к благоустройству территории устанавливаются правилами благоустройства территории муниципального образования. Комиссия считает целесообразным абзац 4 части 4 данной статьи изложить в следующей редакции: «Минимально допустимое количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых зон устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области».

2.4. Комиссия считает целесообразным учесть предложение путем включения территории, указанной на схеме в приложении № 3, в границы комплексного развития территории и зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж-2-1).

2.5, 2.6. Комиссия считает целесообразным учесть предложения.

2.7. Комиссия считает нецелесообразным учитывать предложение и рекомендует администрации городского округа Архангельской области «Северодвинск» провести работу по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.8-2.10. Комиссия считает целесообразным учесть предложения.

ВЫВОДЫ

Общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в правила

землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» проведены в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Полученные предложения и замечания рассмотрены комиссией по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области. Рекомендации по учету (отклонению от учета) рассмотренных комиссией предложений сформированы.

Общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» признать состоявшимися.


(аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений)

Председатель комиссии при министерстве
строительства и архитектуры Архангельской области
по организации и проведению общественных
обсуждений и публичных слушаний



С.Ю. Строганова
(подпись, инициалы и фамилия)

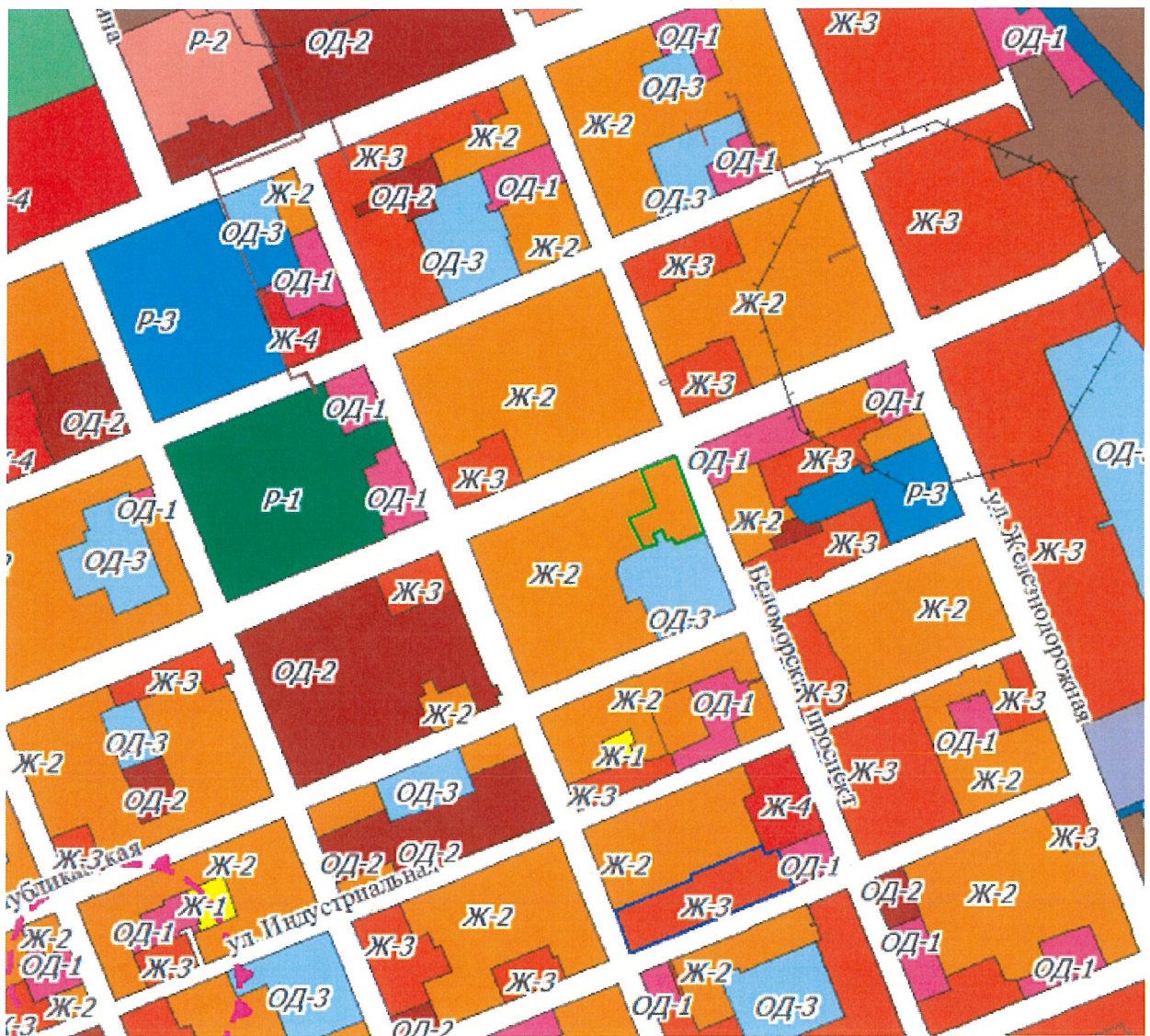
Секретарь комиссии при министерстве
строительства и архитектуры Архангельской области
по организации и проведению общественных
обсуждений и публичных слушаний

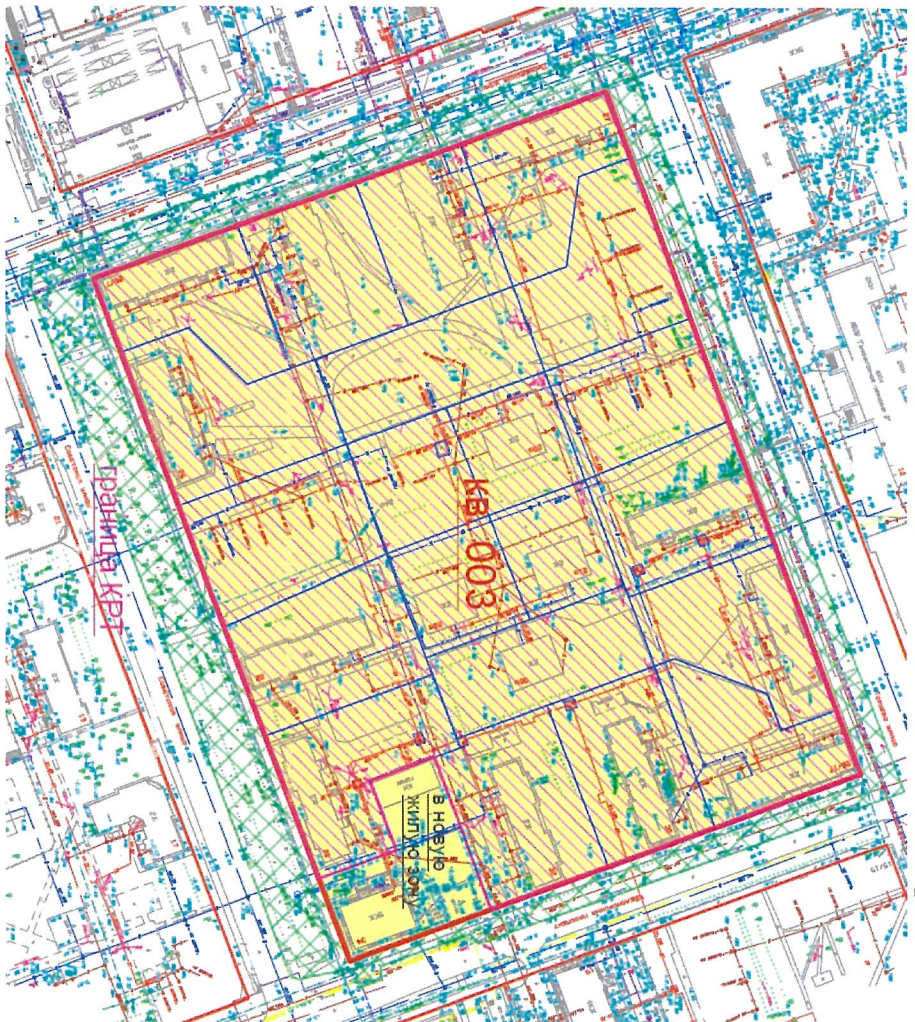
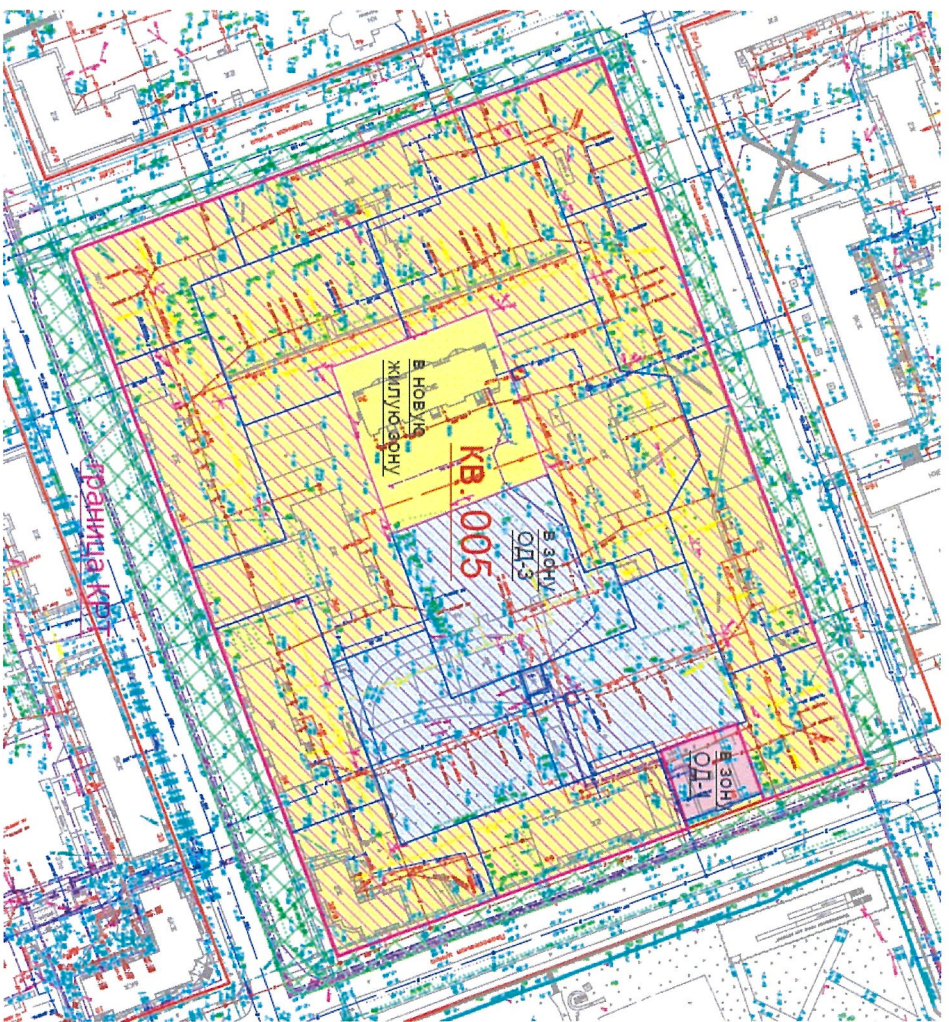


Е.Ю. Габова
(подпись, инициалы и фамилия)

Приложение:

- 1) схема к вопросу 2.1;
- 2) градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2-1) и схемы к вопросу 2.3;
- 3) схема к вопросу 2.4;
- 4) письмо администрации Северодвинска от 19.01.2023 № 04-01-08/265;
- 5) схема к вопросу 2.9;
- 6) схема к вопросу 2.10.





Статья 31. Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2-1)

1. Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2-1) определяется для комплексного развития территории и размещения отдельно стоящих малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов.

2. Виды разрешенного использования:

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 Классификатора	3.1
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб,	8.3

	в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 Классификатора	12.0

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ земельных участков и объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ земельных участков и объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3.1. Предельные размеры земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования (код)	Предельные размеры земельных участков	
	Минимальная площадь земельного участка, кв. м	Максимальная площадь земельного участка, кв. м
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1000	18700
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	1400	18700
Коммунальное обслуживание (3.1)	4	18700
Стоянка транспортных средств (4.9.2.)	10	2000
Обеспечение обороны и безопасности (8.0)	10	18700
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	10	18700
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4	18700

3.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования (код)	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	Минимальный отступ от красных линий, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	Предельная этажность, этаж	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	3	3	4	40
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	3	3	5	40
Коммунальное обслуживание (3.1)	3	1	2	80
Стоянка транспортных средств (4.9.2.)	3	0	1	80
Обеспечение обороны и безопасности (8.0)	3	3	3	60
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	3	3	3	60
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, а также выполнение работ по благоустройству на территории Северодвинска осуществляются только по проектам, в том числе архитектурным и проектам благоустройства, подготовленным применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым, капитально ремонтируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка

Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию только после выполнения всех строительно-монтажных работ с обеспечением полного уровня инженерного оборудования, инвентарем и благоустройства (площадки различного функционального назначения, проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.) в соответствии с утвержденными проектной документацией, строительными, противопожарными, экологическими, санитарно-эпидемиологическим нормами и правилами.

Все объекты капитального строительства должны быть обеспечены расчетным количеством парковочных мест (машиномест) и благоустройством согласно техническим регламентам, строительным нормам и Нормативам градостроительного проектирования Городского округа. Не допускается увеличение мощности (параметров) объектов капитального строительства за счет сокращения свободной территории земельного участка, в границах которого расположены или планируются к размещению такие объекты, в случае если при изменении (реконструкции), новом строительстве объектов капитального строительства невозможно обеспечить нормативное количество парковочных мест (машиномест), благоустройство.

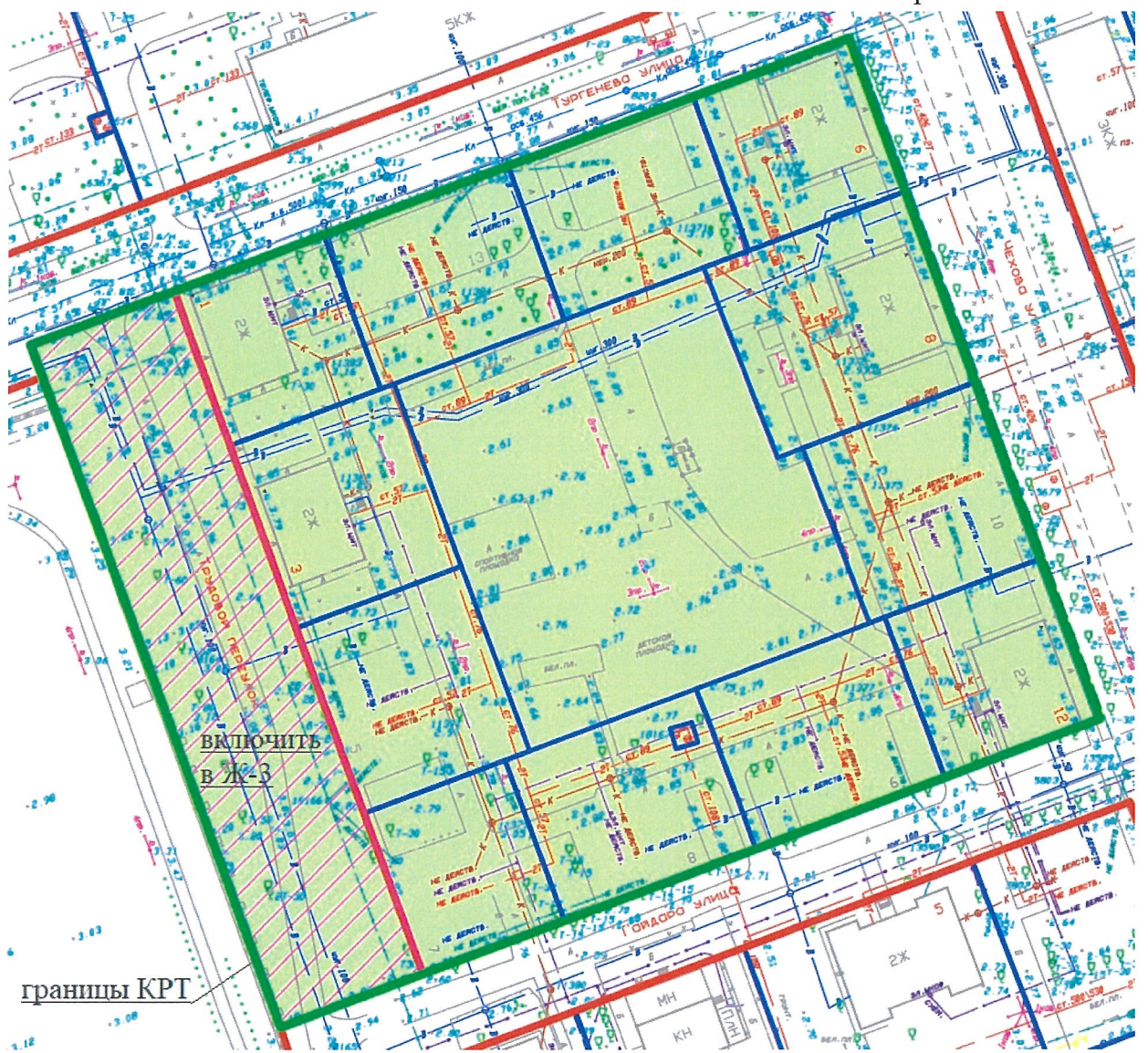
Размещение нежилых помещений в жилых зданиях (при осуществлении нового строительства и при переводе жилых помещений в нежилой фонд) допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством, при условии отделения нежилых помещений от жилой части здания противопожарными преградами и обеспечения входов со стороны улиц и магистралей города Северодвинска. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается в соответствии с настоящими Правилами и в соответствии с градостроительным регламентом жилых зон.

Сокращение отступа от красной линии до объектов капитального строительства до 0 м запрещается.

Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) за пределами красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения в границах предоставленных им земельных участков, несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб Администрации Северодвинска мероприятий по благоустройству территорий, содержат в порядке территории в границах предоставленных земельных участков, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений на территории в границах предоставленных земельных участков.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (Ж-2-1) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 58-67 настоящих Правил.



границы КРТ



Городской округ Архангельской области
«Северодвинск»

**АДМИНИСТРАЦИЯ
СЕВЕРОДВИНСКА**

**Управление градостроительства
и земельных отношений**

ул. Плюснина, д. 7, г. Северодвинск,
Архангельская область, 164501
тел.: (8184) 58-00-29
e-mail: builder@adm.severodvinsk.ru

от 19.01.2023 № 04-01-01/265
на № _____ от _____

О возможности внесения изменений
в правила землепользования и застройки

Заместителю министра строительства
и архитектуры Архангельской
области

Строгановой С.Ю.

пр. Троицкий, д. 49,
г. Архангельск,
163004

e-mail: zhegod@dvinaland.ru
gabova@dvinaland.ru
tp-rccs29@mail.ru

Уважаемая Светлана Юрьевна!

Для рассмотрения на комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области направляем Вам предложение Зелянина А.Ю. о возможности внесения изменений правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» (далее – Правила).

Зеляниным А.Ю. планируется реализовать на территории г. Северодвинска инвестиционный проект по созданию металлопрокатного цеха (арматурный и фасонный прокат).

Основные потребители продукции: организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в сфере жилищного строительства, и иного строительства на территории городского округа Архангельской области «Северодвинск».

Данный объект планируется расположить на инвестиционной площадке, расположенной в районе ул. Окружной, д. 21 (ЗУ2 согласно Инвестиционному порталу Архангельской области).

Площадь земельного участка – не менее 36000 кв. м (120x300), площадь застройки – 25000 кв. м (100x250), этажность – 3 этажа.

Размещение рассматриваемого объекта возможно на земельном участке с видом разрешенного использования «тяжелая промышленность».

Ввиду того, Правилами не предусмотрено размещение земельных участков с данным видом использования предлагаем образовать новую территориальную зону «Производственная зона тяжелой промышленности (П-1-1)».

Приложения:

1. Градостроительный регламент на 6 л. в 1 экз.
2. Схема расположения территории на 1 л. в 1 экз.

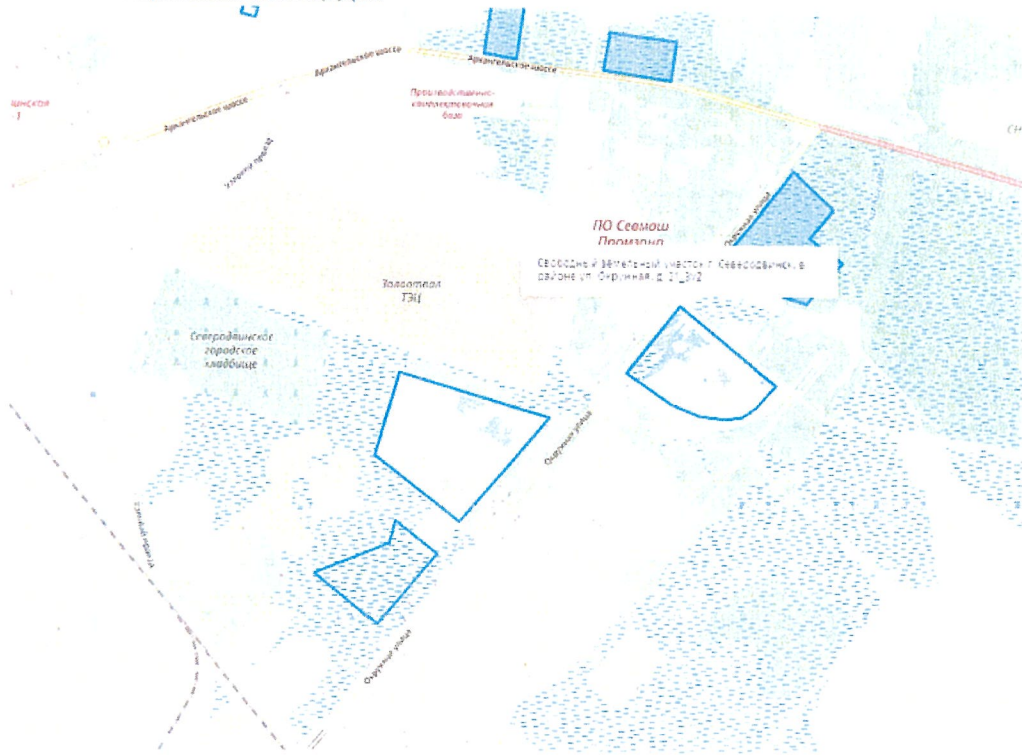
Начальник

Воронцова Екатерина Алексеевна
58-02-04

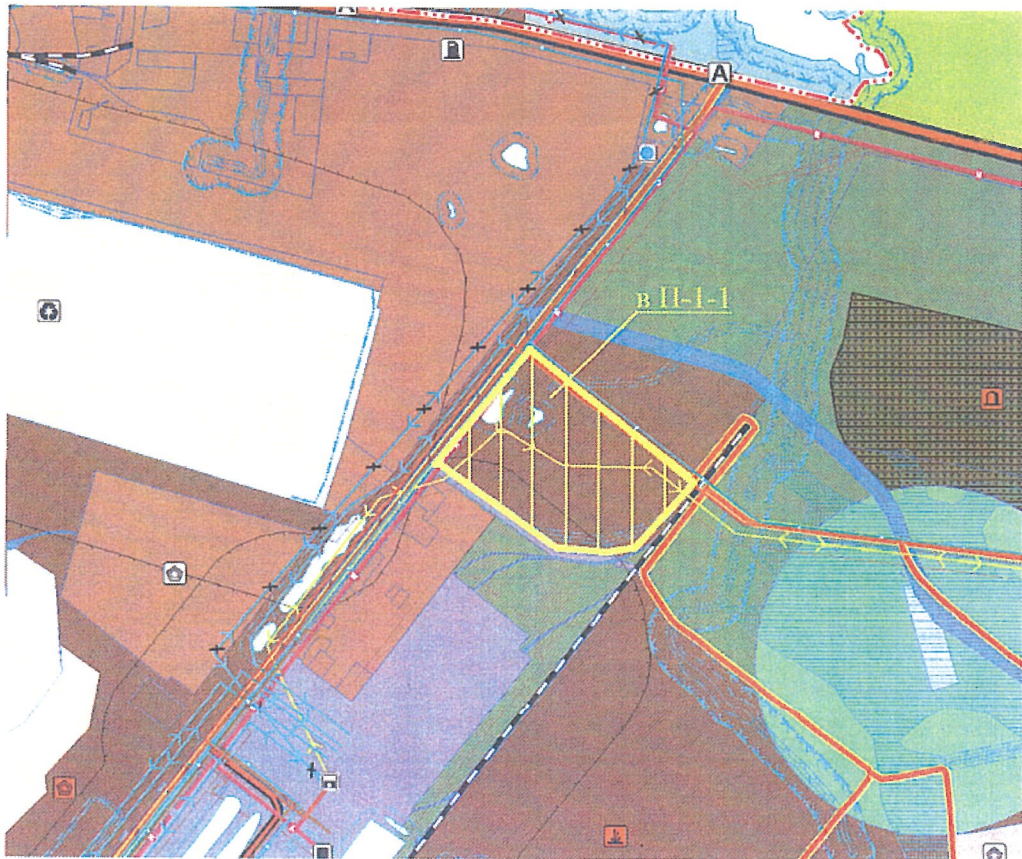
М.А. Туфанов

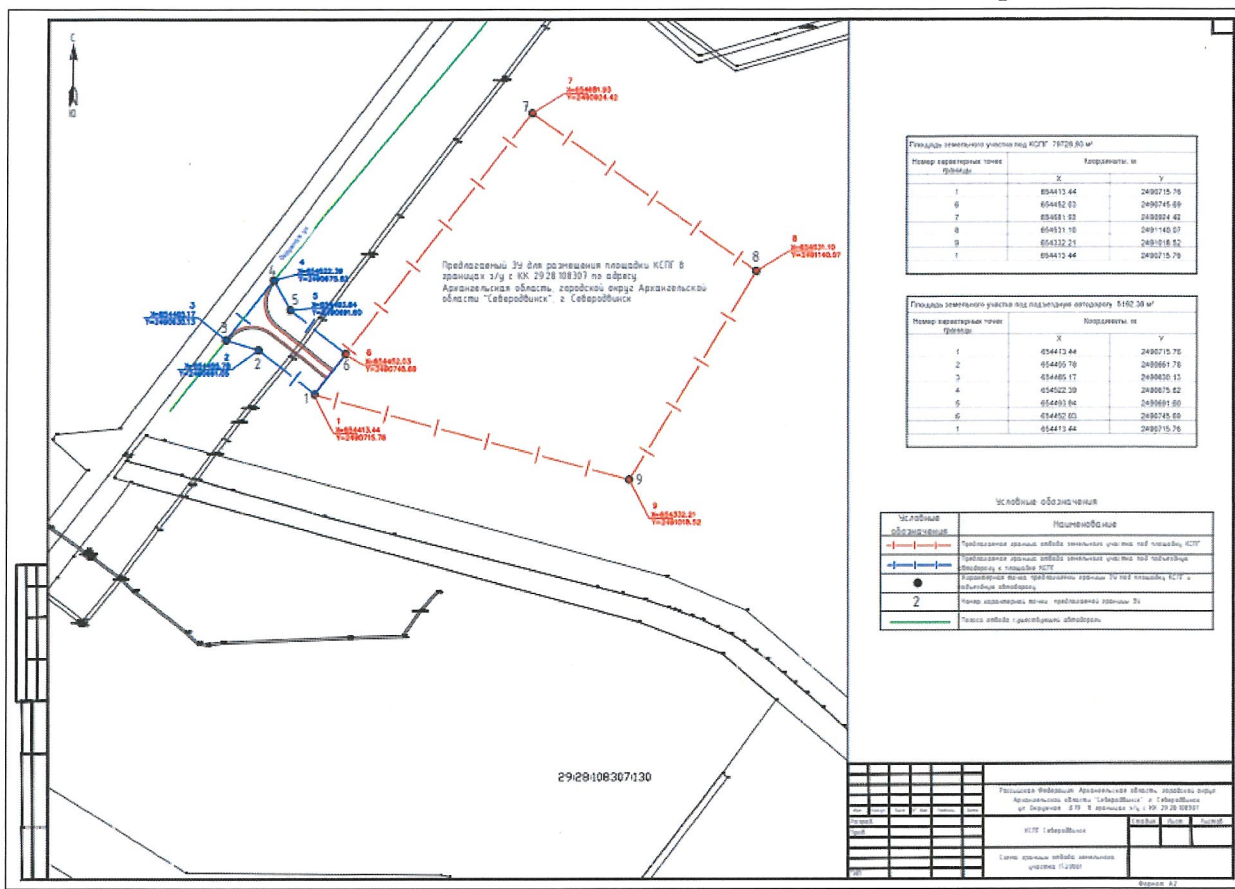
Инвестиционная площадка

Приложение 2

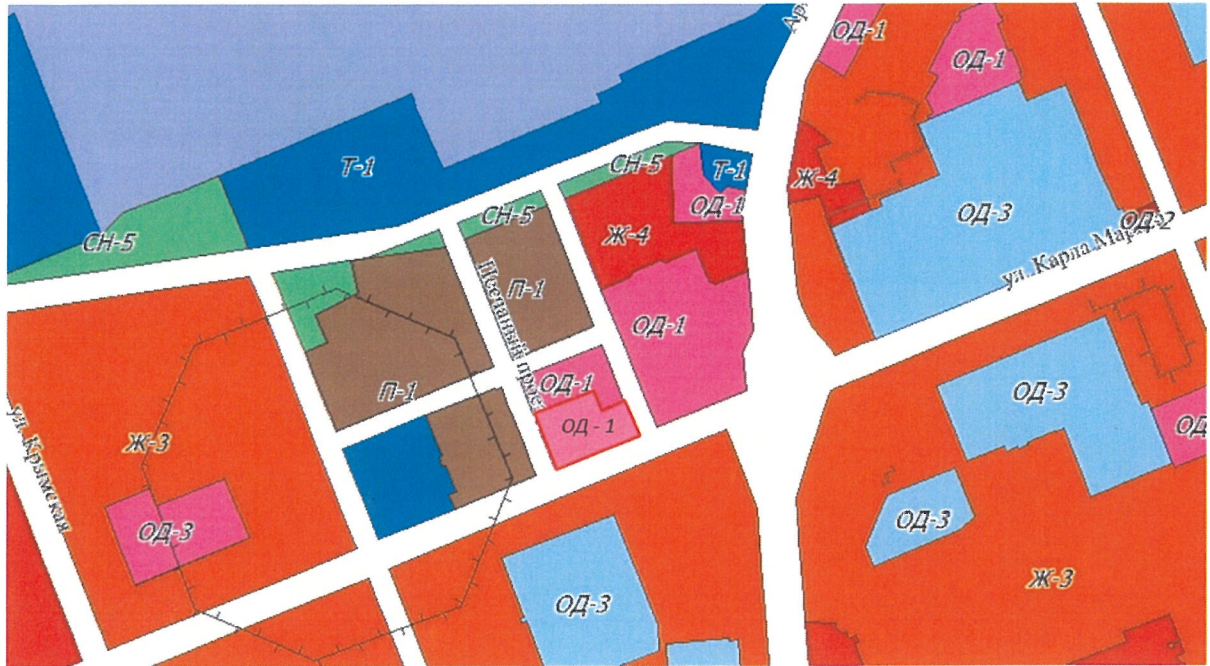


Генеральный план





Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки с предлагаемыми изменениями



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы земельного участка 29:28:103075:2049
- Предлагаемая к утверждению территориальная Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)