

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ от 08.04.2019 г.**

### **о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ»**

В соответствии со ст. ст. 5.1, 28, 31, 32 Градостроительного кодекса РФ, положением «О публичных слушаниях (общественных обсуждений) в муниципальном образовании «Гусевский городской округ», утвержденным решением окружного Совета депутатов МО «Гусевский городской округ» от 20.06.2018 г. № 47, на основании постановления главы муниципального образования «Гусевский городской округ» от 15.01.2019 г. № 1 «О назначении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ», комиссией по подготовке и проведению публичных слушаний, администрацией МО «Гусевский городской округ» на всей территории муниципального образования проведены публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ» (далее - проект ПЗЗ МО «ГГО»), представленного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

В целях доведения до населения информации о содержании проекта ПЗЗ МО «ГГО», управлением архитектуры и градостроения, территориальными отделами администрации проведена информационная компания, в рамках которой состоялись следующие мероприятия: работа экспозиций демонстрационных материалов проекта ПЗЗ МО «ГГО» и консультации по проекту ПЗЗ МО «ГГО» в здании администрации МО «Гусевский городской округ», кабинет 301, и администрациях Калининского, Маяковского, Михайловского, Кубановского территориальных отделов (с 21.01.2019 г. по 21.03.2019 г).

В развитие постановления главы муниципального образования «Гусевский городской округ» от 15.01.2019 г. № 1 в газете «За доблестный труд» от 19.01.2019 г. № 03 (8406) опубликованы:

- постановление главы муниципального образования от 15.01.2019 г. № 1;
- информация о дате, времени, месте проведения публичных слушаний, порядок и сроки приема замечаний и предложений по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ», адреса, по которым принимаются замечания и предложения.

Данные материалы с проектом ПЗЗ МО «ГГО» также размещены на официальном сайте администрации МО «Гусевский городской округ» в рубрике/разделе/подразделе: Главная/Город/Градостроительство, недвижимость и зем. Ресурсы/Публичные слушания.

Публичные слушания состоялись с участием представителей администрации муниципального образования «Гусевский городской округ», юридических лиц, собственников земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования, разработчика проекта ООО НИИ «Земля и город» (г. Нижний Новгород), жителей муниципального образования «Гусевский городской округ» (всего 178 человек).

Реквизиты протоколов публичных слушаний, на основании которых подготовлено заключение о результатах публичных слушаний:

- от 22.03.2019 г. (поселки Северный, Очаково, Ясное Поле, Майское, Междуречье, Юдино),

- от 25.03.2019 г. (поселки Двинское, Красногорское, Ильино, Таманское, Кубановка, Лощинка),
- от 27.03.2019 г. (поселки Лермонтово, Поддубы, Приозерное, Краснополье, Покровское, Михайлово),
- от 29.03.2019 г. (поселки Еловое, Каспийское, Ломово, Подгоровка, Первомайское, Брянское),
- от 01.04.2019 г. (поселки Синявино, Жаворонково, Казаково, Ивашкино, Костино, Маяковское),
- от 03.04.2019 г. (поселки Жигули, Мишкино, Пролетарское, Липово, Мичуринское, Яровое),
- от 05.04.2019 г. (поселки Фурманово, Калининское, Новостройка, Ольховатка, г. Гусев).

В период работы экспозиции по проекту ПЗЗ МО «ГГО» в адрес организатора публичных слушаний в письменном виде поступили замечания и предложения (всего: 171).

В период обсуждения проекта ПЗЗ МО «ГГО» в адрес организатора публичных слушаний в письменном виде поступили замечания и предложения (всего: 22).

В период обсуждения проекта ПЗЗ МО «ГГО» была организована выставка графических материалов проекта, в докладах приведена полная информация по проекту, которая сопровождалась демонстрационным показом графических материалов.

После публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта ПЗЗ МО «ГГО», не поступило.

**Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания.**

Нет.

**Предложения и замечания иных участников публичных слушаний.**

**Предложения:**

1. Дополнить перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков для территориальной зоны ОЖ - Зона общественно-жилого назначения, Статья 40.6 принимаемых ПЗЗ, следующим видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: код 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование.

2. Согласно утвержденного генерального плана земельные участки с кадастровыми номерами 39:04:370009:532, 39:04:370009:534, 39:04:370009:533 расположены в функциональной зоне учебнообразовательного назначения. В связи с этим, взамен предложенной территориальной зоны ОЖ -Зона общественно-жилого назначения установить в отношении вышеуказанных земельных участков территориальную зону 0-3. Статья 40.3 - Зона объектов образования 0-3.

3. Согласно утвержденного генерального плана земельные участки с кадастровыми номерами 39:04:370009:531, 39:04:370009:377, 39:04:370009:376 расположены в рекреационной функциональной зоне. В связи с этим, взамен предложенной территориальной зоны ОЖ - Зона общественно-жилого назначения установить в отношении вышеуказанных земельных участков территориальную зону Р-2. Статья 41.2 принимаемых ПЗЗ - Зона объектов отдыха и туризма (зона объектов рекреации).

4. Согласно утвержденного генерального плана земельные участки с кадастровыми номерами 39:04:370009:166, 39:04:370009:375, 39:04:370009:402, 39:04:370009:400, 39:04:370009:239 расположены в функциональной зоне административно делового назначения. В связи с этим, взамен предложенной территориальной зоны ОЖ - Зона общественно-жилого назначения установить в отношении вышеуказанных земельных участков территориальную зону О-1. Статья 40.1 - Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения О-1.

5. Согласно утвержденного генерального плана земельные участки с кадастровыми номерами 39:04:370009:395, 39:04:370009:404, 39:04:370009:405, 39:04:370009:172 расположены в функциональной зоне застройки малоэтажными жилыми домами. В связи с этим, взамен предложенной территориальной зоны ОЖ - Зона общественно-жилого назначения установить в отношении вышеуказанных земельных участков территориальную зону Ж-3. Статья 39.2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-3.

6. В описании многих территориальных зон, в том числе зон О-1, Ж-2, Ж-3, вид разрешенного использования - обслуживание автотранспорта (Размещение автостоянок различных типов: парковки; гаражи — стоянки; автостоянки для постоянного (временного) хранения индивидуальных легковых автомобилей), отнесен к вспомогательным видам разрешенного использования, в связи с чем возникает вопрос - возможно ли будет в этих зонах сформировать участки с видом разрешенного использования - обслуживание автотранспорта (для размещения автостоянки), с целью дальнейшей их реализации на торгах. Кроме того, в описательной части ПЗЗ (стр.52-53) указано что в составе всех территориальных зон могут размещаться в том числе и открытые парковки (автостоянки).

7. В описании территориальной зоны Ж-2 вид разрешенного использования - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка отнесен к условно-разрешенным видам разрешенного использования, в связи с тем, что часто рядом с домами высотой более 4 этажей находятся дома и до 4 этажей включить этот вид в основные.

8. В описании территориальной зоны Ж-2 вид разрешенного использования отсутствует вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства, добавить этот вид в основные.

9. В описании территориальной зоны Ж-2 вид разрешенного использования - социальное обслуживание отнесен к условно-разрешенным видам разрешенного использования, включить этот вид в основные.

10. В описании территориальной зоны Ж-4 вид разрешенного использования - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка отнесен к условно-разрешенным видам разрешенного использования, в связи с тем, что часто рядом с индивидуальными домами находятся многоквартирные дома (состоящие из 2-4 квартир), включить этот вид в основные.

11. В описании территориальной зоны Ж-3 отсутствует вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства, в связи с тем, что часто рядом с малоэтажной жилой застройкой находятся индивидуальные дома, добавить этот вид в основные.

12. В описании территориальных Ж-3 и Ж-4 предельные размеры участка для блокированной жилой застройки составляют от 250 до 400 кв.м. Изменить данные размеры: от 250 до 800 кв.м, так как на практике под блокированной застройкой фактически признают часть дома.

13. Включить в основные виды территориальной зоны Ж-3 вид разрешенного использования - ведение огородничества, так как около малоэтажных многоквартирных домов граждане часто используют участки под огород.

14. В описании территориальной зоны Ж-4 предельные размеры участка для индивидуального жилищного строительства составляют от 400 до 1200 кв.м. Для города изменить данные размеры: от 400 до 800 кв.м (как исторически сложившиеся нормативы в черте города), для сельских населенных пунктов оставить от 400 до 1200 кв.м.

15. В описании территориальной зоны Ж-4 предельные размеры участка для ведения огородничества составляют от 300 до 1500 кв.м. Для города изменить данные размеры: от 0 до 800 кв.м, для сельских населенных пунктов от 0 до 1500 кв.м.

16. В описании территориальной зоны Ж-4 предельные размеры участка для ведения садоводства составляют от 300 до 1500 кв.м. Для города изменить данные размеры: от 0 до 800 кв.м, для сельских населенных пунктов - от 0 до 1500 кв.м, для территорий садоводческих товариществ - от 300 до 1500 кв.м.

17. В описании территориальной зоны Ж-3 отсутствует вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства, в связи с тем, что часто рядом с малоэтажной жилой застройки находятся индивидуальные дома, добавить этот вид в основные.

18. Территорию в КК 39:04:010114 (между 39:04:010114:12 и 39:04:010114:70) включить в зону скверов.

19. Территорию в КК 39:04:010601 (за участками 39:04:010601:47, 48, 49) включить в зону П-4, т.к. здесь заканчиваются границы СОТа «Луч» и рядом расположены промышленные предприятия.

20. Стоит ли территорию в КК 39:04:010139 (между 39:04:010139:1057 и 39:04:010139:3) оставлять в зоне П-4.

21. Территория квартала 39:04:010158 (за участком с КН 39:04:010158:10) включена в зону образования О-3, поменять ее на ОЖ.

22. Территория квартала 39:04:030002 (за участком зоной Ж-4) включена в зону образования Р-1, поменять ее на СХ-3.

23. Территория, примыкающая к КГС «Техник», а также территория, примыкающая к участкам с КН 39:04:010143:1315, 145 до военной котельной, исключить из зоны режимных объектов.

24. Земельный участок с КН 39:04:010142:1 отнесен к зоне образовательных учреждений, в целях развития города, отнести к более «широкой» зоне – ОЖ.

25. На земельных участках с КН 39:04:360008:18, 39:04:420005:66, 39:04:420003:2 (вх. 4 и 3), 39:04:420002:3, 39:04:370008:187 расположены карьеры для добычи полезных ископаемых, они попали в зону П-5, правильно ли это?

26. Земельный участок с КН 39:04:010226:4 имеет разрешенное использование - занят зданием приюта, может ли он находиться в зоне индивидуальной жилой застройки.

27. Земельный участок с КН 39:04:010128:6 имеет разрешенное использование - занят спортзалом, может ли он находиться в зоне О-1, где отсутствуют объекты спорта.

28. Земельный участок с КН 39:04:010160:51 имеет разрешенное использование - занят производственными зданиями, может ли он находиться в зоне индивидуальной жилой застройки.

29. СОТ «Металлист» - с левой стороны установлена зона застройки индивидуальными жилыми домами.

30. Часть квартала 39:04:010111 между участками с КН 39:04:010111:225 и 39:04:010111:208 в целях развития города отнести не к с/х зоне, а для размещения каких-либо нежилых объектов.

31. Бывшая территория КГС «Звезда» (кадастровый квартал 39:04:010236 около участка с КН 39:04:010236:63) согласно схеме функциональных зон расположена в двух зонах: размещения гаражей и с/х зоне, отнести к зоне П-4.

32. Кадастровый квартал 39:04:140004 (слева перед кладбищем до ручья) попал в зону Р-1 - рекреационные зоны, данная территория расположена за жилыми домами и перед кладбищем, оставить здесь зону Ж-4.

33. Уточнить местоположение земельного участка с целевым назначением зоны СП-1, расположенного рядом с участком с КН 39:04:400011:41.

34. В границах земельных участков с КН 39:04:370008:56, 39:04:370008:215, 39:04:370008:230 территориальную зону СХ-1 изменить на СХ-2.

35. В границах земельного участка с КН 39:04:000000:955 установить территориальную зону ОЖ.

#### **Замечания:**

1. Взамен предложенной территориальной зоны ОЖ - Зона общественно-жилого назначения установить в отношении земельного участка с КН 39:04:370009:181, площадью 101 308 кв.м., с разрешенным использованием - под размещение производственных объектов, занятого производственным объектом - нежилое здание центра по исследованию и производству микроэлектроники, территориальную зону П-3. Статья 42.3 - Зона производственных объектов IV-V класса опасности П-3. Производственная зона П-3 выделена для размещения объектов VI-V класса опасности с санитарно-защитной зоной 100-50 метров.

2. Взамен предложенной территориальной зоны П-4 - Коммунально-складская зона установить в отношении земельных участков, входящих в данную территорию, территориальную зону П-3 - Зона производственных объектов IV-V класса опасности (Статья 42.3). Земельные участки входящие в территорию с КН: 39:04:370009:156, 39:04:370009:157, 39:04:370009:393, 39:04:010601:826, 39:04:010601:808, 39:04:010601:812, 39:04:010601:692, на которых расположены производственные объекты и территория для их обслуживания.

3. На карте градостроительного зонирования границы территориальной зоны производственных объектов привести в соответствие с границами, утвержденными в генеральном плане МО «Гусевский городской округ» для функциональной зоны промышленности.

4. Взамен предложенной территориальной зоны ОЖ - Зона общественно-жилого назначения установить в отношении земельного участка с КН 39:04:370009:180, с разрешенным использованием - под размещение производственных объектов, занятого производственным объектом - очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод, территориальную зону П-3 (Статья 42.3).

5. При утверждении генерального плана МО «Гусевский городской округ» не были учтены предложения, поступившие от представителей «Технополис GS»,

данные предложения отражены в Заключении от 27.04.2018 г. о результатах публичных слушаний по проекту Генерального плана МО «Гусевский городской округ», состоявшихся в г. Гусеве, а именно:

- предложение об изменении зоны городских парков в районе пер. Сосновый на земельном участке под малоэтажную, многоквартирную жилую застройку,
- предложение об изменении зоны промышленности на участках, где расположены гостиницы, офисы, элементы благоустройства по ул. Звoryкина.

На основании вышеизложенного просим внести изменения в карту границ территориальных зон следующего содержания:

1. Убрать территориальную зону городских парков Р-1 с земельного участка с КН 39:04:000000:653, оставить на всем участке зону Ж-3. Данный земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ТехнополисДжиЭс» и имеет разрешенное использование - под малоэтажную, многоквартирную жилую застройку.

2. Изменить границы территориальной зоны промышленности П-3 и убрать из данной зоны следующие земельные участки с КН: 39:04:010601:715 с разрешенным использованием -элементы благоустройства; 39:04:010601:683 с разрешенным использованием - под гостиницу на предприятии (на земельном участке расположены 2 нежилых здания гостиницы); 39:04:010601:739 с разрешенным использованием - для размещения производственных зданий.

3. Изменить границы зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зона сельскохозяйственных угодий) из земель населенных пунктов СХ-3 и убрать из данной зоны земельный участок с КН: 39:04:010601:679 с разрешенным использованием - для размещения зданий офисов и представительств (на участке расположены 4 нежилых здания - офиса).

4. Для земельных участков с КН 39:04:010601:715, 39:04:010601:683, 39:04:010601:739, 39:04:010601:679 установить зону административно делового назначения - территориальную зону О-1. Статья 40.1 - Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения О-1.

6. В границах земельных участков с КН 39:04:380007:117, 39:04:380007:122, 39:04:340005:109, 39:04:340013:165, 39:04:380006:185, 39:04:380006:29 территориальную зону СХ-1 изменить на СХ-2, в связи с тем, что на данных земельных участках, либо имеются построенные объекты недвижимости, либо планируется строительство и реконструкция объектов сельскохозяйственного назначения.

7. Указать объект культурного наследия федерального значения «Гусев, селище-1», IV-XIII в., в 0,8 км. к северу от северной окраины г. Гусева.

В 2014 году корпорация GSGroup совместно со Службой государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области провели обследование места, где находилось селище.

8. Выявленный объект культурного наследия «Здание административное», начала XX века, расположенного по адресу: г. Гусев, ул. Сержанта Утегенова исключен из списка объектов культурного наследия, в связи с чем изменить зону на соответствующую.

9. В границах земельных участков с КН 39:04:010240:10, 39:04:010240:11, 39:04:010240:18 территориальную зону СХ-3 изменить на Ж-4, т.к. имеют разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства.

10. В границах земельных участков с КН 39:04:010240:15, 39:04:010240:13, 39:04:010240:14 территориальную зону СХ-3 изменить на соответствующую, т.к. имеют разрешенное использование - гаражи и административное здание.

11. В границах земельных участков с КН 39:04:010240:32, 39:04:010240:31, 39:04:010240:30 территориальную зону СХ-3 изменить на производственную, т.к. имеют разрешенное использование - производственная деятельность (Маяковский промышленный парк).

12. На двух земельных участках с КН 39:04:410005:28, 39:04:410005:27 расположен «старый» полигон захоронения ТБО, а попали они в разные зоны - Сп-3 и П-4.

13. В границах земельного участка с КН 39:04:010216:14 территориальную зону Ж-4 изменить на соответствующую, т.к. имеет разрешенное использование - территория автобазы.

14. В границах земельных участков с КН 39:04:010117:8, 39:04:010117:10 расположены соответственно лютеранская церковь и административное здание благотворительного назначения, отнести к зоне религиозного использования.

15. В границах земельного участка с КН 39:04:010117:7 территориальную зону П-3 изменить на соответствующую, т.к. занят торговым центром.

16. В границах земельного участка с КН 39:04:010117:17 территориальную зону П-3 изменить на соответствующую, т.к. занят жилым домом со встроенными помещениями магазинов

17. Около земельных участков с КН 39:04:010106:2 и 39:04:010106:11 необходимо продлить зону Ж-3, т.к. там уже согласовали участки для ведения огородничества.

18. Земельный участок бывшего ГСМ (квартал 39:04:010102) необходимо включить в территориальную зону смешанной жилой.

19. Земельные участки по ул. Лесной, 1: 39:04:010111:67, 44, 3, 28, 49, 51, 224, 14, 8, 9, 12, 7 исключить из зоны Ж-3, так как они не относятся к жилой застройке.

20. Земельные участки с КН 39:04:010110:118, 979 включить в соответствующую зону промышленности.

21. На земельном участке с КН 39:04:010110:1 расположено здание религиозного значения, включить в соответствующую зону.

22. На земельном участке с КН 39:04:010114:63 расположен многоквартирный дом, включить в соответствующую зону.

23. На земельном участке с КН 39:04:010114:281 расположен индивидуальный жилой дом, включить в соответствующую зону.

24. Квартал 39:04:010138 преимущественно индивидуальной жилой застройки, а попал в зону Ж-3.

25. Рассмотреть возможность расширения существующего кладбища в пос. Фурманово (земельный участок с КН 39:04:360008:30, как вариант: расширить зону ритуального назначения в сторону земельного участка с 39:04:360008:21).

26. Под расширение существующего кладбища в пос. Поддубы (земельный участок с КН 39:04:360009:13) предусмотреть как вариант земельный участок с КН 39:04:360007:130.

27. Рассмотреть возможность расширения существующего кладбища в пос. Брянское (земельный участок с КН 39:04:030002:96, как вариант: расширить зону ритуального назначения к югу от участка).

28. Изменить зону части земельного участка с КН39:04:010156:12 (угол Багратиона и Ленина) с зоны режимных объектов на зону - для целей дальнейшего использования для нужд города.

29. Изменить зону земельных участков с КН 39:04:380009:11, 39:04:380009:9 с зоны с/х использования на зону под объекты придорожного сервиса.

30. Изменить зону под передаваемыми в муниципальную собственность водонапорными башнями, расположенными в квартале 39:04:010201, с зоны объектов транспортной инфраструктуры на зону - для целей дальнейшего использования для нужд города.

31. Расширить зону промышленности в кадастровом квартале 39:04:010130, включив в нее земельный участок с КН 39:04:010130:14 (пищевая промышленность) и территорию квартала рядом с этим участком до границы с участком с КН 39:04:010130:12, в связи с поступившим письмом «Dolgov Group».

32. В границах земельного участка с КН 39:04:360008:24 территориальную зону СХ-3 изменить на соответствующую, т.к. сформирован, и выставлен на аукцион с разрешенным использованием - объекты придорожного сервиса.

33. На земельном участке с КН 39:04:010161:13 расположена КЭЧ (земли военных), а он отнесен к зоне СХ-3, изменить на соответствующую.

34. Земельный участок с КН 39:04:010157:348 сформирован под строительство объекта бытового назначения, и реализован с аукциона для строительства бани, изменить территориальную зону П-4 на соответствующую.

35. Земельный участок с КН 39:04:010157:71 отнесен к зоне промышленности, а на нем расположен индивидуальный жилой дом, изменить на соответствующую.

36. Земельный участок с КН 39:04:430001:191, 190, 12 отнесен к зоне СХ-3, а на нем расположен индивидуальный жилой дом.

37. Земельный участок с КН 39:04:010222:103 отнесен к зоне П-4, а на нем расположен многоквартирный жилой дом.

38. Границы КГС «Автотурист», «Рассвет» (зона П-4) указана неверно, много «захвачено» придомовых территорий.

39. Земельный участок с КН 39:04:010227:121 отнесен к зоне Ж-4, а имеет разрешенное использование - строительная промышленность.

40. Земельный участок с КН 39:04:010221:95 согласно схеме функциональных зон включен в «серую» зону, отнести его к жилой застройке.

41. Земельный участок с КН 39:04:000000:5 сформирован под производственные цели (ветлечебница), но согласно схеме функциональных зон расположены в сельскохозяйственной зоне.

42. Части кварталов 39:04:010224 и 39:04:010225 расположены в зоне индивидуальной жилой застройки, однако там расположены многоквартирные жилые дома.

43. Земельные участки с КН 39:04:010128:12, 39:04:010128:121, 39:04:010128:13, 39:04:010128:120 расположены в зоне коммунально-складского назначения. В целях развития центра города изменить данную зону.

44. Улица Серж. Утегенова 26.1, 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6, 26.7, 26.9, 26.10,30, 48, 52 указаны в зоне индивидуальной жилой застройки, хотя являются малоэтажными многоквартирными домами, изменить на соответствующую.



45. Кадастровые квартала: 39:04:010901 относится к территории СОТ «Дружба», 39:010301, 39:04:010102 - к СОТ «Прогресс» - изменить зону застройки индивидуальными жилыми домами, на зону с/х назначения, садоводство.

46. Земельный участок с КН 39:04:400010:167 имеет разрешенное использование - для с/х использования и был реализован с аукциона как земельный участок из земель с/х назначения, внести его в с/х зону.

47. Земельные участки с КН 39:04:010238:170, 39:04:010238:171 имеют разрешенное использование - производственная деятельность (Маяковский промышленный парк), а попали в зону О-5 (зона спорта). В данной зоне необходимо только оставить земельный участок с КН 39:04:010238:12.

48. Земельные участки с КН 39:04:420006:91, 11, 14, 13, 12, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18 имеют разрешенное использование - сельскохозяйственное использование или производство, а попали в зону П-4, включить их в зону СХ-3.

49. Земельные участки с КН 39:04:120007:7, 5, 16 занят нежилыми зданиями административно-хозяйственного назначения и территорией для их обслуживания, для сельскохозяйственного использования, здание было продано с аукциона как нежилое, сейчас попало в зону О-3 (зона объектов образования), изменить на соответствующую.

50. В кадастровом квартале 39:04:010144 расположен жилой многоквартирный дом (ул. Победы, 41,416), который попал в зону П-4, изменить на соответствующую.

51. В кадастровом квартале 39:04:010122 расположен жилой многоквартирный дом (ул. Станционная), который попал в зону П-4, изменить на соответствующую.

52. В кадастровом квартале 39:04:010101 (около переезда в сторону пос. Липово) расположен жилой многоквартирный дом, который попал в зону П-4, изменить на соответствующую.

53. Земельные участки с КН 39:04:010232:3, 39:04:010232:2 имеют разрешенное использование - производственные цели, но согласно схеме функциональных зон расположены в зоне Ж-3, изменить на соответствующую.

54. Земельный участок с КН 39:04:010227:121 имеет разрешенное использование - строительная промышленность, может ли он находиться в зоне индивидуальной жилой застройки.

55. В кадастровом квартале 39:04:010118 расположены многоквартирные дома (КН 39:04:010118:25, 39:04:010118:35), которые попали в зону О-1 объектов делового, общественного и коммерческого назначения, изменить на соответствующую.

56. Земельные участки с КН 39:04:010123:3, 39:04:010123:819 разрешенное использование общественное управление (прокуратура, ОСП, сквер, памятник 3. Космодемьянской) попал в зону Ж-3, правильно ли.

57. В кадастровом квартале 39:04:010156 расположен многоквартирный дом (ул. Багратиона, д. 10), попал в зону Сп-2, необходимо поменять на Ж-2 или Ж-3, участок под МКД не сформирован, ведутся переговоры с военными.

58. Земельный участок с КН 39:04:011201:102 (индивидуальный жилой дом) попал в зону Сх-3, изменить на соответствующую.

59. Земельный участок с КН 39:04:170008:30 по новым ПЗЗ попал в зону О-3, в дальнейшем данный участок планируется под ИЖС, в связи с чем поменять зону на соответствующую.

60. Земельный участок с КН 39:04:010157:348 сформирован под строительство объекта бытового назначения, и реализован с аукциона для строительства бани, но попал в зону П-4, изменить на соответствующую.

61. Земельный участок с КН 39:04:010123:10 включен в зону Ж-3, тогда как разрешенное использование участка является обслуживание автотранспорта, изменить на соответствующую.

62. Проспект Ленина от д. 56 в большинстве своем расположены многоквартирные жилые дома, находятся в зоне Ж-4, имеет смысл перенести разрешенное использование малоэтажная многоквартирная жилая застройка из условно-разрешенного вида.

63. Включить в границы населенного пункта земельный участок с расположенным на нем жилым домом: КН 39:04:400003:14 (часть участка); КН 39:04:400003:15 (часть участка), жилой дом, расположенный по адресу: ул. Центральная д. 1А (ПБ 1164 км), расположенный на земельном участке КН 39:04:400011:2.

64. На карте границ функциональных зон земельный участок с кадастровым номером 39:04:400009:139 исключен из границ населенного пункта, а на карте планируемых границ населенных пунктов городского округа Генерального плана МО «Гусевский городской округ» Калининградской области - включен в границы поселка Ломово. Исключить земельные участки с КН 39:04:400009:139, 39:04:430002:54 из границ населенного пункта.

65. На карте функциональных зон не обозначены ОКС культурно - досугового назначения (библиотека), расположенный на земельном участке с КН 39:04:15000:23.

66. На карте функциональных зон не обозначены автобусные остановки, расположенные вблизи земельных участков с КН 39:04:150002:93, 39:04:150004:10, 39:04:260001:25 и напротив 39:04:260001:25.

67. На карте градостроительного зонирования не указана дорога Гусев - Первомайское - Подгоровка на участке от п. Первомайское до п. Подгоровка.

68. На карте градостроительного зонирования изменить назначение земельного участка в кадастровом квартале 39:04:250002, расположенного справа от дороги Гусев - Первомайское - Подгоровка, вблизи железнодорожного переезда, где находится земельный участок с КН 39:04:250002:29, с зоны СХ-3, на зону Ж-4.

69. На утверждаемой карте границ территориальных зон изменить целевое назначение земельного участка с КН 39:04:400010:167 с зоны П-5 на зону СХ-1.

70. На утверждаемой карте границ территориальных зон на земельном участке с КН 39:04:400010: 41 выделить земельный участок, с расположенным на нем жилым домом, и изменить целевое назначение земельного участка с зоны СХ-1 на зону СХ-3, включить в границы населенного пункта.

71. На карте градостроительного зонирования изменить зону земельных участков с КН 39:04:430005: 50, 39:04:430005:51, 39:04:430005:52, 39:04:430005:53, 39:04:430005:48, 39:04:430005:43 с зоны СХ-2, на зону территорий, занятую объектами инженерной инфраструктуры, а также указать на карте функциональных зон генерального плана места водозабора на вышеуказанных земельных участках.

72. На карте градостроительного зонирования изменить зону земельного участка между участками с КН 39:04:080004:12 и участками с КН 39:04:080004:286; 39:04:080004:287; 39:04:080004:285 с зоны О-1 и О-3 на зону Ж-4.

73. На карте градостроительного зонирования не указаны внутрипоселковая дорога, проходящая между участками с КН 39:04:080005:12 и 39:04:080005:7 до земельного участка с целевым назначением - СП-1 специального назначения (кладбище), к участку с КН 39:04:430001:151 с целевым назначением СП-1 (кладбище), и дорога к предприятию, расположенному на земельном участке КН 39:04:430001:7. Не указан проезд к дому, расположенному на земельном участке с КН 39:04:430001:191.

74. На карте градостроительного зонирования не указана дорога между поселками Липово и Калининское, а также мост через реку Красная на земельном участке КН 39:04:140005.

75. На карте градостроительного зонирования на земельном участке с КН 39:04:430010:45 не обозначена скважина, изменить целевое назначение вышеуказанного земельного участка с зоны СХ-3, на зону О-1. В кадастровом квартале 39:04:230011 зону с целевым назначением О-1, изменить на зону СХ-3.

76. В границах населенного пункта п. Приозерное Гусевского района Калининградской области на картах: Карта планируемых границ населенных пунктов (лист 1,7); Карта функциональных зон (лист 1,8). Правила землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ» не включен объект селитебной застройки жилой дом № 50 по ул. Центральная, п. Приозерное Гусевского района Калининградской области. Внести контур данного объекта, расположенного на землях КФХ с КН 39:04:370004:36.

77. С целью возможности предоставления земельных участков с КН 39:04:010105:149, 39:04:010201:4, 39:04:000000:59, 39:04:400010:176, 39:04:400010:175, 39:04:010239:25, 39:04:010239:26, 39:04:010239:24, 39:04:410005:21, 39:04:010235:1050, 39:04:010235:35, 39:04:010235:1051, 39:04:420101:17, 39:04:420101:18, 39:04:420101:16, 39:04:420005:52 потенциальным инвесторам, изменить территориальные зоны, установленные Проектом, по каждому конкретному земельному участку на зоны производственных объектов I, II, III, IV, V классов опасности (в случае возможности) в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 25.04.2014) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 N 10995).

78. С целью возможности предоставления земельных участков с КН 39:04:390004:27, 39:04:390004:33, 39:04:390004:31, 39:04:390004:30, 39:04:010240:30, 39:04:010240:31 потенциальным инвесторам, изменить территориальные зоны, установленные Проектом, по каждому конкретному земельному участку на зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения из земель сельскохозяйственного назначения СХ-2 и изменить их в Проекте на соответствующие.

79. В графической части Проекта в районе земельных участков с КН 39:04:010129:3, 39:04:010129:275 границы территориальной зоны О-1 не совпадают с генеральным планом МО «Гусевский городской округ».

80. В связи со сложившейся исторической застройкой населенных пунктов внести следующие изменения в ст. 39.3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-4:

- вид разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» включить в основные виды разрешенного использования, исключив из условно разрешенных видов использования;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установить:

а) максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства для городского населенного пункта – 800 кв.м.;

б) максимальный размер земельного участка для блокированной жилой застройки для городского населенного пункта – 800 кв.м., для сельского – 1200 кв.м.;

в) максимальный размер земельного участка для ведения огородничества для городского населенного пункта – 600 кв.м.

81. В связи со сложившейся исторической застройкой населенных пунктов в градостроительные регламенты всех территориальных зон в предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства дополнительно внести: «Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отмостки зданий с красной линией»;

82. В связи со сложившейся исторической застройкой населенных пунктов внести следующие изменения в ст. 39.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-3:

- в основные виды разрешенного использования земельных участков включить виды разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка»

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установить:

а) максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства для городского населенного пункта – 800 кв.м.;

б) максимальный размер земельного участка для блокированной жилой застройки для городского населенного пункта – 800 кв.м., для сельского – 1200 кв.м.;

в) предельные минимальные размеры земельных участков указать из ст. 39.3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-4.

83. В связи со сложившейся исторической застройкой населенных пунктов внести следующие изменения в ст. 39.1 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-2:

- вид разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» включить в основные виды разрешенного использования, исключив из условно разрешенных видов использования.

84. В графической части Проекта на земельном участке с КН 39:04:010131:1 территориальную зону П-3 изменить на О-2.

85. В графической части Проекта изменить границы пос. Северный (земельные участки с КН 39:04:370101:124, 39:04:370101:112, 39:04:370101:113, 39:04:370101:123) в соответствии с генпланом МО «ГГО», и территориальную зону СХ-1 изменить на Ж-4.

86. В графической части Проекта в районе земельных участков с КН 39:04:370009:3, 39:04:370009:143, 39:04:370009:138 территориальную зону П-3 изменить на соответствующую генплану МО «ГГО».

87. В графической части Проекта напротив земельного участка с КН 39:04:360011:238 территориальную зону изменить на соответствующую генплану МО «ГГО».

88. В графической части Проекта территориальную зону СХ-3 земельного участка с КН 39:04:360011:16 изменить на Ж-4.

89. В графической части Проекта границы территориальной зоны СП-1 (земельный участок с КН 39:04:030002:96) увеличить в соответствии с генпланом МО «ГГО».

90. В графической части Проекта территориальную зону СХ-3 в районе земельного участка с КН 39:04:360011:32 изменить на Ж-4, соответствующую генплану МО «ГГО».

91. В графической части Проекта территориальную зону СХ-3 земельного участка с КН 39:04:010229:51 изменить на Ж-4, соответствующую генплану МО «ГГО».

92. В графической части Проекта территориальную зону О-1 земельного участка с КН 39:04:010114:63 изменить на Ж-3.

93. В графической части Проекта территориальную зону О-4 в границах земельного участка с КН 39:04:010143:1427 изменить на соответствующую генплану МО «ГГО».

94. В графической части Проекта территориальную зону СП-1 (земельный участок с КН 39:04:360008:30) увеличить в соответствии с генпланом МО «ГГО».

95. В графической части Проекта в пос. Поддубы в границах земельного участка с КН 39:04:360007:130 территориальную зону СХ-1 изменить на СП-1.

96. В графической части Проекта в районе земельного участка с КН 39:04:270001:5 территориальную зону СП-3 изменить на СП-1.

97. В графической части Проекта в районе земельного участка с КН 39:04:080007:56 территориальную зону СХ-3 изменить на СП-1 в соответствии с генпланом МО «ГГО».

98. В графической части Проекта в пос. Ломово в границах земельного участка с КН 39:04:150002:211 часть территориальной зоны Р-1 изменить на СП-1.

99. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:000000:407 территориальную зону Сп-2 изменить на ОЖ.

100. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010221:12 территориальную зону Т-2 изменить на О-3.

101. В графической части Проекта территориальную зону территории, расположенной внутри земельных участков с КН 39:04:010105:149, 39:04:010105:250, 39:04:010105:252, 39:04:010105:144, П-4 изменить на Сп-2.

102. В границах кадастровых кварталов 39:04:010223, 39:04:010232, 39:04:010234, 39:04:010233 изменить цвет территориальной зоны с Ж-4 на Ж-3.

103. В графической части Проекта в границах земельных участков с КН 39:04:010158:1, 39:04:010158:17 территориальную зону П-4 изменить на Т-2.

104. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010158:4 территориальную зону О-1 изменить на П-4.

105. В графической части Проекта карты зон с особыми условиями использования территорий в границах земельного участка с 39:04:010158:4 удалить объект культурного наследия с защитной зоной.

106. В перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны О-1

внести вид разрешенного использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка».

107. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010130:53 территориальную зону Ж-3 изменить на О-2.

108. В графической части Проекта в границах кадастрового квартала 39:04:010139 территориальную зону Ж-2 изменить на Ж-3.

109. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010139:63 территориальную зону О-1 изменить на Ж-3.

110. В графической части Проекта территориальную зону территории, расположенной внутри земельных участков с КН 39:04:010139:1056, 39:04:010139:1057, 39:04:010139:4, 39:04:010139:63, 39:04:010139:38, П-4 изменить на Ж-3.

111. В графической части Проекта территориальную зону территории жилого дома (многоквартирный жилой дом) в кадастровом квартале 39:04:210002 напротив земельного участка с КН 39:04:430005:7, П-4 изменить на Ж-3.

112. В графической части Проекта в кадастровом квартале 39:04:010128 территориальную зону Ж-2 изменить на Ж-3.

113. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010136:57 территориальную зону СХ-3 изменить на Т-2.

114. В графической части Проекта в границах земельных участков с КН 39:04:320009:106, 39:04:320009:37 территориальную зону Ж-4 изменить на Т-2.

115. В графической части Проекта в границах земельных участков с КН 39:04:320009:38, 39:04:320009:39 территориальную зону Ж-4 изменить на О-1.

116. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010115:19 территориальную зону О-3 изменить на Ж-2.

117. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010221:22 территориальную зону Ж-4 изменить на П-4.

118. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010161:13 территориальную зону СХ-3 изменить на Сп-2.

119. В графической части Проекта в границах земельных участков с КН 39:04:010240:10, 39:04:010240:11 территориальную зону СХ-3 изменить на Ж-4.

120. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010132:253 территориальную зону О-1 изменить на Ж-3.

121. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:140008:11 территориальную зону СХ-3 изменить на Ж-4.

122. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010111:57 территориальную зону Сп-2 изменить на П-4.

123. В графической части Проекта в границах земельного участка с КН 39:04:010130:53 территориальную зону Ж-3 изменить на О-2.

124. В графической части Проекта в части КК 39:04:21002 территориальную зону П-4 изменить на Ж-2.

125. В графической части Проекта в границах земельных участков с КН 39:04:370009:143, 39:04:370009:3 и между ними территориальную зону П-3 изменить на СХ-1.

126. В графической части Проекта в границах земельных участков с КН 39:04:010130:4, 39:04:010130:14 территориальную зону П-4 изменить на П-3.

**Аргументированные рекомендации о целесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний.**

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, комиссия по подготовке и проведению публичных слушаний МО «Гусевский городской округ» считает целесообразным учесть внесенные участниками публичных слушаний предложения и замечания, обоснованные и не противоречащие действующему законодательству.

#### **Выводы по результатам публичных слушаний.**

1. Процедура проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ» соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства, в связи с чем публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ» считать состоявшимися.

2. Проект правил землепользования и застройки муниципального образования «Гусевский городской округ» рекомендуется к утверждению с учетом обоснованных замечаний и предложений участников публичных слушаний, поступившие в ходе проведения публичных слушаний по представленному проекту.

#### Приложение:

- протоколы проведения публичных слушаний: 41 протокол на 235 листах;
- журнал учета посетителей экспозиции проекта на 4 листах.
- письмо ООО «Технополис ДжиЭс-УК» от 18.03.2019 № 22 (вх. № 1 от 18.03.2019) на 2 листах;
- письмо ООО «Прибалтийская мясная компания три» от 15.03.2019 № 67 (вх. № 2 от 19.03.2019) на 1 листе;
- письмо Родченко О.В. от 15.03.2019 (вх. №3 от 19.03.2019) на 1 листе;
- письма структурных подразделений администрации МО «Гусевский городской округ» от 14.03.2019 № 365-соц (вх. № 4 от 19.03.2019), от 15.03.2019 № 34-а (вх. № 5 от 20.03.2019), от 18.03.2019 № 233 УМЗ (вх. № 6 от 20.03.2019), от 19.02.2019 № 58 (вх. № 7 от 20.03.2019), от 28.02.2019 № 32 (вх. № 8 от 20.03.2019 г.), от 18.03.2019 г. № 262 (вх. № 9 от 21.03.2019), от 19.03.2019 № 65-ОТП (вх. № 10 от 21.03.2019) на 26 листах,
- письмо ООО «Пушкино», ООО «Фурмановское» от 25.03.2029 № 75 (вх. № 1630юр от 26.03.2019) на 5 листах,
- письма начальника отдела земельных ресурсов администрации МО «Гусевский городской округ» от 03.04.2019 № 269 УМЗ (вх. № 299-ОТП от 03.04.2019), от 04.04.2019 № 274 УМЗ (вх. № 301-ОТП от 04.04.2019) на 4 листах,
- письмо ООО «Технополис ДжиЭс-УК» от 05.04.2019 № 33 на 3 листах,
- графические материалы ООО «Фурмановское» на 6 листах.

Председатель комиссии по подготовке  
и проведению публичных слушаний

Т.А. Александрина