



**«УТВЕРЖДАЮ»**

Председатель комиссии по подготовке проекта  
правил землепользования и застройки

Роговой М.С.

## **ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

по проекту правил землепользования и застройки МО «Сиверское городское поселение  
Гатчинского муниципального района Ленинградской области»  
(д. Дружноселье)

*г.п. Сиверский Гатчинского района  
Ленинградской области*

*27 ноября 2015 года*

**Повестка дня:** обсуждение проектных решений, принятых в проекте правил землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»

**Организация публичных слушаний** поручена комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

**Основания проведения:**

- ст. 28, 30, 31, 32 Градостроительного кодекса РФ;
- ст. 14, 28 Федерального закона от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Устав МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»;
- Положение «О публичных слушаниях в муниципальном образовании «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», утвержденное Решением Совета депутатов Сиверского городского поселения №54 от 27.12.2012 года;
- Решение совета депутатов МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» от 29.10.2015 года №25 «Об организации и проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

**Информирование населения было произведено:**

- в официальном источнике опубликования нормативно-правовых актов Сиверского городского поселения - периодическом издании «Ленинградское областное информационное агентство»;
- на официальном сайте Сиверского городского поселения в сети «Интернет»;
- экспозиции демонстрационных материалов размещены в соответствии с решением совета депутатов МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» от 29.10.2015 года №25 «Об организации и проведении

публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

**Гришечкина-Макова Н.Ю.:** Для ведения собрания нужно выбрать председателя и секретаря. Председателем предлагаю себя- я начальник отдела по архитектуре, градостроительству и землеустройству - Гришечкина-Макова Н.Ю., секретарем- ведущего специалиста отдела – Иванову Е.А.

Прошу проголосовать, кто «против». Принято.

**Гришечкина-Макова Н.Ю.:** Настоящие правила землепользования и застройки муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» подготовлены применительно ко всем территориям поселения, за исключением территории бывшей базы отдыха «Лесное» (функциональное зонирование бывшей базы отдыха «Лесное» исключено из генерального плана МО «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», как несогласованный вопрос).

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки являются нормативным документом, то есть Правила обязательны к исполнению для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую деятельность по землепользованию и застройке на территории поселения. Правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования, в соответствии с которым территория поселения делится на территориальные зоны и для каждой зоны устанавливается градостроительный регламент.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительным регламентом устанавливаются:

Виды разрешенного использования земельных участков: основные, вспомогательные и условно разрешенные.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения специальных разрешений и согласований. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение разрешения.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе вспомогательных видов разрешенного использования, означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляется совместно с ним на территории одного земельного участка.

Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Также градостроительным регламентом устанавливаются предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на каждую зону.

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (например, минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства установлена 8 соток)

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, стросний, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- архитектурные характеристики зданий и сооружений;

- иные показатели.

Градостроительные регламенты применяются для каждой территориальной зоны в соответствии с картами территориального зонирования.

Объекты, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких объектов опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Рассмотрим карту градостроительного зонирования территории п. Дружноселье. Территория разбита на территориальные зоны. Каждая зона обозначена своим цветом.

Рассмотрим зону Ж-2, она обозначена желтым цветом – это зона застройки индивидуальными (до 3-х этажей включительно) жилыми домами с придомовыми земельными участками, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно локального значения, культовых зданий. Основной вид разрешенного использования – индивидуальная жилая застройка до 3 этажей включительно. К вспомогательным видам разрешенного использования в этой зоне относятся: размещение дворовых построек (индивидуальных бань, гаражей, туалетов и т.д.), колодцев, инженерных сооружений и коммуникаций, площадок для занятий спортом, отдыха. Условно разрешенные виды использования – это виды разрешенного использования не свойственные этой зоне, такие как, размещение блокированных двухквартирных жилых домов, двух или четырехсекционных одно- и двухэтажных жилых

домов, объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования, объектов социального и коммунально-бытового назначения и т.п.

Зона Д-1 (на карте показана бардовым цветом) – зона выделена для развития территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой застройки; развития сферы социального и коммунально-бытового обслуживания населения.

Основными видами разрешенного использования для этой зоны являются: размещение учреждений социальной защиты, объектов торговли, социального, бытового обслуживания, торгово-развлекательных комплексов, административных, офисных объектов, объектов общественного питания, объектов финансового назначения (отделений и филиалов банков, обменных пунктов, кредитно-финансовых учреждений), гостиниц, отделений полиции, объектов охраны общественного порядка, объектов жилищно-эксплуатационных служб и организаций.

Вспомогательными видами разрешенного использования для данной зоны являются – стоянки для временного хранения транспорта, размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм, объектов инженерной инфраструктуры. До 30% может занимать жилая застройка.

Зона Д-2 Зона размещения объектов образования и здравоохранения.

Зона И-1 сформирована для размещения объектов инженерной инфраструктуры и формирования комплексов складских баз. Основные виды разрешенного использования: размещение коммунальных, складских объектов, объектов инженерно-технического обеспечения. Вспомогательные виды разрешенного использования: размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм, озеленения, административных зданий. Условно разрешенные виды для этой зоны: размещение объектов общественного питания, временных торговых объектов, складских объектов и промышленных предприятий V класса опасности.

Зона И-2 сформирована для формирования транспортно-логистического комплекса путем объединения транспортной и терминально-складской инфраструктуры, участников транспортно-логистической деятельности, находящихся в зависимости и во взаимодействии при оказании транспортных услуг.

Более подробно остановлюсь на регламентах зоны Ж-2-индивидуальной жилой застройки. Предложены следующие основные параметры застройки:

Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии улиц-5м,

Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии проездов-3м,

Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего участка-3м,

Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до соседнего участка-4м,

Минимальное расстояние от других построек (бани, гаража, беседки) до соседнего участка- высота строения (в верхней точке), но не менее 3м,

Максимальный процент застройки-25%,

Минимальная площадь вновь образуемого земельного участка для застройки индивидуальным жилым домом – 800 кв.м (включая площадь застройки),

Максимальное количество этажей жилого дома-3 (включая подвальный, цокольный и мансардный),

Максимальная высота жилого дома-10м,

Максимальная высота вспомогательных построек (кроме гостевого дома и бани)-3м,

Максимальное количество этажей вспомогательных построек (кроме гостевого дома и бани)-1,

Максимальная высота гостевого дома -6м,  
Максимальное количество этажей гостевого дома -2,  
Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома-50 кв.м,

Градостроительным кодексом определен состав ПЗЗ. Комиссия проанализировала заявления и обращения граждан в администрацию по вопросам землепользования и застройки.

Дополнительно в положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки включены вопросы:

1. выдачи разрешений на строительство,
2. выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию,
3. специальные требования к внешнему благоустройству (например обращаю внимание, что на всех домах в обязательном порядке должны быть таблички с адресом, большой вопрос остекления лоджий и балконов, требования к оборудованию мелкорозничной торговли, летним кафе и т.д.),
4. проведение земляных работ,
5. демонтаж зданий, строений после пожара (на территории много сгоревших домов, которые не демонтированы, территории превращаются в свалки).

В градостроительных регламентах (положение 1 ст. 14) определены требования к ограждению земельных участков (сплошным забором можно огораживать только строительные площадки, ограждение должно быть максимальной высотой не более 1,8м в прозрачном исполнении). По вопросу озеленения указаны расстояния от границ участка до деревьев и кустарников.

Включение этих вопросов в ПЗЗ позволит администрации регулировать вопросы землепользования и застройки, привлекать к ответственности за нарушения, за строительство без разрешения, эксплуатацию объектов без ввода в эксплуатацию, требовать демонтажа сгоревших домов в течение года и выполнения тех правил, которые прописаны в документе. На сегодня отделом составлено 29 протоколов об административных правонарушениях.

**Гришечкина-Макова Н.Ю.:** предлагаю задавать вопросы.

Вопрос: расскажите про оформление земельного участка под многоквартирными жилыми домами.

**Гришечкина-Макова Н.Ю.:** В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ от собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому относится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с ч.3 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ч. 5 указанной части с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором

расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

То есть, что надо сделать. Провести общее собрание жителей дома, принять решение об оформлении права на земельный участок под домом, уполномочить кого-то на выполнение действий по оформлению. В протоколе указать все паспортные данные этого человека. Он направит в администрацию поселения письмо о формировании земельного участка. После постановки земельного участка на государственный кадастровый учет надо составить договор об определении долей в праве общей долевой собственности и обратиться за государственной регистрацией права в регистрирующий орган.

Из зала: нам надо за каждым оформить участочек, там у нас сараи, гаражи, теплицы,...

Гришечкина-Макова Н.Ю.: Сначала надо оформить право на весь участок. По вопросу размещения на сформированном земельном участке многоквартирного жилого дома строений вспомогательного использования поясню, что в соответствии со ст.ст. 246, 247 Гражданского кодекса РФ распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, оформленному решением общего собрания собственников помещений в соответствии со ст. 40, 44, 45 Жилищного кодекса РФ. Размещение таких построек должно соответствовать утвержденным нормативам градостроительного проектирования, действующим строительным нормам и правилам.

Вопрос: как применяются регламенты из Правил?

Гришечкина-Макова Н.Ю.: Как применяются регламенты. Рассмотрим, например, вопрос раздела земельного участка для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства (приусадебного). В результате раздела должны быть образованы два земельных участка площади которых должны составлять не менее 800 кв.м, конфигурация должна позволять соблюсти противопожарные и санитарные нормы, ну и конечно градостроительные.

Максимальный процент застройки установлен 25%- это значит, что застраивая земельный участок площадью 10 соток (1000 кв.м) можно застроить 2,5 сотки (250 кв.м)- четверть участка- домом, надворными постройками. Остальная территория может быть занята садом, огородом, благоустройством...

Количество этажей индивидуального жилого дома -3. При определении количества этажей обязательно надо учитывать, что подвал, и мансарда-это подвальный этаж и мансардный этаж, цокольный этаж- тоже этаж.

Вопрос: как можно увеличить свой земельный участок.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: Для чего предоставлен участок, какой имеет вид разрешенного использования? В основном этот вопрос слышу по земельным участкам, предоставленным для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. С 1 марта 2015 года в Земельном кодексе РФ появился новый механизм увеличения таких земельных участков за счет прилегающей свободной территории. Добавляемый участок должен быть менее установленного минимального размера земельного участка, вновь образованный при перераспределении земельный участок должен не превышать установленный Правилами максимальный размер земельного участка. Если к вашему участку примыкает свободный участок площадью менее 8 соток, то есть новый участок не образовать, можно его выкупить по кадастровой стоимости при условии, что при этом максимальный размер вновь образованного земельного участка не будет превышать

максимально установленный. Прошу предлагать величину максимального размера земельного участка.

Из зала: чем больше площадь участка, тем меньше плотность застройки, тем лучше. Предлагаю установить максимальный размер земельного участка 3000 кв.м. Тенденция такая есть, состоятельные люди покупают по два участка.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: Вопросов больше нет? Собрание предлагаю считать закрытым. Все желающие могут дополнительно письменно направить в комиссию свои предложения.


Спасибо за совместную работу.

**Протокол подписали:**

Председатель комиссии по подготовке  
проекта правил землепользования  
и застройки \_\_\_\_\_

 Роговой М.С.

Начальник отдела по архитектуре,  
градостроительству и землеустройству \_\_\_\_\_

 Гришечкина-Макова Н.Ю.

Секретарь собрания \_\_\_\_\_

 Иванова Е.А.