



**«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. Маргусы)

*г.п. Сиверский Гатчинского района  
Ленинградской области*

*13 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». Конкретно по Маргусам экспозиция демонстрационных материалов размещена на доске объявлений на въезде.

**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.

Коротко поясню, что такое правила землепользования и застройки. 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 предельная высота зданий, строений, 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.

Взгляните на карту градостроительного зонирования территории. Территория поселения разбита на территориальные зоны. Каждая зона обозначена своим цветом. Установлены жилые зоны, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых природных территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов.

#### **По деревне Маргусы.**

Проектом Правил предлагается установление следующих зон:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей включительно) - Ж2;

Зона крестьянских (фермерских) хозяйств - С-1;

Зона улично-дорожной сети - ТУ.

Рассмотрим зону Ж-2, -это основанная, самая большая зона. На карте 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. Основные виды разрешенного использования – малоэтажная жилая застройка индивидуальными жилыми домами, ведение личного подсобного хозяйства. 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, объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования, объектов социального и коммунально-бытового назначения и т.п.

Зона С-1-это зона размещения крестьянских (фермерских) хозяйств. Зона выделена для сохранения и развития существующих крестьянских хозяйств и обеспечивающих их инфраструктур.

Зона ТУ-зона улично-дорожной сети

Более подробно остановлюсь на параметрах застройки зоны Ж-2-индивидуальной жилой застройки. Присутствующим раздали выписки из проекта Правил в части градостроительных регламентов зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

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, обратите внимание, раньше был 1 метр;

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), внимательно относитесь к вопросу определения количества этажей, часто люди думают, что мансарда и подвал-это не этажи;

Максимальная высота жилого дома-10м;

Максимальная высота вспомогательных построек (кроме гостевого дома)-3м;

Максимальное количество этажей вспомогательных построек (кроме гостевого дома)-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.

С учетом обращений граждан, дополнительно в положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки включены вопросы:

1. выдачи разрешений на строительство, поскольку очень часто выявляем случаи возведения индивидуальных домов без получения разрешения на строительство;

2. выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, это случаи, когда дом давно построен, но в эксплуатацию его не вводят, не регистрируют право, чтобы не платить налоги;
3. специальные требования к внешнему благоустройству (например, обращаю внимание, что на всех домах в обязательном порядке должны быть таблички с указанием номера дома и улицы), здесь тоже проблема,
4. проведение земляных работ,
5. демонтаж зданий, строений после пожара (на территории поселения много не разобранных сгоревших домов, 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).

При озеленении территории индивидуальной и малоэтажной жилой застройки расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

На придомовых территориях многоквартирных жилых домов не допускается несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей любого типа во дворах жилых домов.

Включение этих вопросов в ПЗЗ позволит регулировать вопросы землепользования и застройки, привлекать к ответственности за нарушения Правил, которые прописаны в документе.

За 2015 год отделом составлено 28 протоколов об административных правонарушениях за нарушение правил землепользования и застройки.

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

Изотова Н.Б.: необходимо установить максимальный размер земельного участка под ИЖС и ЛПХ, сейчас он в Правилах не установлен.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: с 1 марта 2015 года в Земельном кодексе РФ появился новый механизм увеличения земельных участков за счет прилегающей свободной территории. 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.

Изотова Н.Б.: раньше членам колхоза давали по 35 соток, а остальным по 15 соток. Предлагаю установить максимальный размер земельного участка не меньше 35 соток.

Вопрос: За какие нарушения правил будут штрафовать?

Гришечкина-Макова Н.Ю.: за нарушение любого пункта Правил. Конечно штрафы - не цель, а применяться будут только, если человек не реагирует на разъяснения, предписания. Ознакомиться с Правилами надо всем и соблюдать –это наши общие правила, поэтому мы их вместе и обсуждаем.

Изотова Н.Б.: прозвучало, что из вспомогательных построек два этажа может быть только гостевой дом, но бани тоже часто строят двухэтажные. Надо разрешить в правилах двухэтажные бани.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: внесем это в протокол, рассмотрим на Комиссии, примем решение.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: цель публичных слушаний – довести до населения информацию о содержании правил землепользования и застройки. В целом надо знать, что есть такой документ, он размещен на официальном сайте. Если вы планируете что-то строить на своем участке, надо посмотреть в Правила, если есть вопросы - позвонить или прийти в администрацию для их обсуждения.

Вопрос: будут ли расширять нашу центральную дорогу?

Гришечкина-Макова Н.Ю.: председатель комиссии- зам. Главы Роговой Михаил Степанович присутствует, он пояснит.

Роговой М.С.: расширение дороги не планируется.

Скаржинский: а если построен дом без разрешения на строительство? Что теперь делать?

Гришечкина-Макова Н.Ю.: это тоже нарушение. Нельзя начинать строить не имея разрешения. Мы предлагаем таким застройщикам подготовить градостроительный план земельного участка. В этом документе указываются все регламенты из правил, на чертеже показаны минимальные отступы от границ земельного участка, пожароопасные зоны, охраняемые зоны. Определяется зона допустимого размещения объектов капитального строительства. Если дом размещен в этой зоне, то утверждаем градплан и выдаем разрешение на строительство. Протокол, конечно составляем. Если дом возведен за пределами зоны допустимого размещения объектов капитального строительства, человек обращается в суд.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: Вопросов больше нет? Собрание предлагаю считать закрытым. Все желающие могут дополнительно письменно направить в комиссию свои предложения до 30 декабря.


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.