



«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. Новосиверская)

*г.п. Сиверский Гатчинского района
Ленинградской области*

21 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.

Иванова Е.А.: 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, 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.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: Рассмотрим карту градостроительного зонирования д. Новосиверская.

Территория разбита на территориальные зоны. Каждая зона обозначена своим цветом. Основные зоны в деревне: зона застройки индивидуальными жилыми домами и зона ООПТ.

Рассмотрим зону Ж-2, она самая большая в д. Новосиверской, 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. 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.

Более подробно остановлюсь на регламентах зоны Ж-2-индивидуальной жилой застройки. В раздаточном материале представлена информация о регламентах зоны Ж-2 и материалы по ООПТ. С полной версией проекта ПЗЗ можно ознакомиться на официальном сайте Сиверского городского поселения, в библиотеках, в администрации поселения.

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,

Зона ООПТ (особо охраняемая природная территория).

Наименование: ОБНАЖЕНИЯ ДЕВОНА НА Р. ОРЕДЕЖ У ПОС. БЕЛОГОРКА.

Статус: региональный.

Категория и вид: геологический (стратиграфический, палеонтологический, геоморфологический) памятник природы.

Адрес и местоположение: Гатчинский район, пос. Белогорка.

Площадь: 120 га.

ООПТ установлено постановлением Правительства Ленинградской области N 494 от 26.12.1996 года.

На карте зона показана фиолетовым цветом. Градостроительные регламенты для территорий ООПТ не устанавливаются. Информацию по использованию участков на данной территории также можно получить на бумажном носителе.

Постановлением Правительства установлен режим охраны

Запрещаются:

- все виды строительных, горных и мелиоративных работ,

- распашка земель,
- рубки леса,
- отвод земель под любое строительство, распашку, организацию садоводств и огородничеств, другие виды промышленного, сельскохозяйственного и социального их использования в государственном и частном секторах,
- прокладка любых видов коммуникаций по бровкам коренных берегов реки,
- захламление территории,
- добыча полезных ископаемых, а также проведение поисковооценочных и геологоразведочных работ, выполняемых с нарушением недр.

Разрешаются:

- проведение научно-исследовательских работ,
- познавательные экскурсии со школьниками и студентами,
- проведение всех видов рубок, разрешенных на данной особо охраняемой природной территории, в зимнее время по снегу,
- проведение геоэкологических исследований, проводимых без существенного нарушения недр (отбор проб почв, донных осадков, грунтовых и поверхностных вод и т.д.), по запросам Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Рекомендуемые мероприятия:

- разработка маршрута для проведения учебно-познавательных экскурсий.

Зона Р-1-П расположена вдоль берегов р. Ордеж, на карте обозначена светло-зеленым цветом, сформирована для сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создания на этих условиях комфорта посещения лесных территорий. Основные виды разрешенного использования: размещение лесопарков, туристических парков, пляжей, вспомогательных сооружений набережных (причалы, иные сооружения). Вспомогательные виды: размещение учебно-туристических троп, трасс и маршрутов, вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха (элементы благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы), дорожек для занятия спортом, велодорожек, площадок для хозяйственных целей. Условно разрешенные виды: размещение питомников для бездомных животных, объектов рыбного хозяйства.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: это вкратце основная информация по деревне. С полной версией проекта правил землепользования и застройки можно ознакомиться на официальном сайте поселения. Важно знать, что такой документ есть и перед тем, как что-то строить нужно в него заглянуть. Зачастую люди говорят, что построили новый дом или вспомогательную постройку на старом пятне. Старое пятно застройки было определено по нормам, действовавшим на момент строительства, на сегодня эти нормы могли измениться, поэтому строить надо по действующим нормам. Большая просьба ко всем присутствующим посмотреть документ в полном объеме, посмотреть раздаточный материал, который вы сегодня получили, и дать свои предложения по проекту документа. Если возникают вопросы, звоните, подходите, будем объяснять, обсуждать. Прошу задавать вопросы.

Вопрос: наш участок находится в зоне особо охраняемой природной территории, что нам теперь делать, если мы ходим строить дом не месте сгоревшего дома?

Гришечкина-Макова Н.Ю.: ООПТ регионального значения, разрешение на строительство или реконструкцию будет выдавать комитет по природным ресурсам Ленинградской области. Начинать надо с обращения в администрацию поселения с заявлением о подготовке и утверждении градостроительного плана земельного участка. В рамках рассмотрения заявления администрацией будет направлено обращение в комитет по природным ресурсам Ленинградской области с просьбой об определении возможного использования земельного участка. В соответствии с ответом Комитета будет подготовлен и утвержден градостроительный план земельного участка.

Вопрос: по опыту, как рассматривают документы?

Гришечкина-Макова Н.Ю.: большого опыта пока нет, но несколько комплектов документов рассматривали. В основном пишут, что новое строительство запрещено, реконструкция разрешена без увеличения пятна застройки. Есть случай, когда человек построил новый дом без разрешения, уповая на «дачную амнистию». В регистрации права на дом ему было отказано. Сейчас он обратился в суд, результат пока не известен. В любом случае, надо обращаться за оформлением разрешения.

Вопрос: да все равно строят.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: недавно с помощью старосты был выявлен случай самовольного строительства на землях ООПТ по ул. Парковой, 4а. Оперативно информация была передана в комитет по природным ресурсам Ленинградской области. Выехал инспектор, составил акт. Вопрос на контроле.

Понятно, что для жителей в процессе строительства и землепользования создаются неудобства, но ООПТ-это краса и гордость нашей территории, уникальное место.

Густякова Н.В.: промзона осталась, по которой в прошлом году собирались подписи, в которой планировалось размещение цементного завода?

Гришечкина-Макова Н.Ю.: да, промзона осталась- это зона П-3, в которой предлагается размещать предприятия III класса опасности с санитарно-защитной зоной в 500 метров. По сути, на рассматриваемой территории промзона давно сложилась, поскольку там расположены действующие мощные канализационные очистные сооружения, санитарно-защитная зона которых составляет так же 500 м.

Густякова Н.В.: жители против, это вредное производство, будет запах. Размещать производство не надо.

Гришечкина-Макова Н.Ю.: в поселении развивается жилищное строительство, необходимо пропорционально организовывать рабочие места. Производство размещать нужно. С этим вопросом Вы уже к губернатору обращались, получили тот же самый ответ. Рассматриваемая территория находится в федеральной собственности, передана в распоряжение Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Земельный участок площадью 53 га предусматривается для размещения производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания промышленного парка, технопарка, бизнес-инкубатора. Указанный участок относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, непосредственно примыкает к территории действующих канализационных очистных сооружений, мощность которых предполагается увеличивать. Практически 1/2 часть земельного участка входит в санитарно-защитную зону КОС, которая составляет 500 м. Рассматриваемый земельный участок также обременен охранной зоной высоковольтной ЛЭП. Участок расположен на расстоянии 1,2-1,5 км от д. Новосиверская. Подъездная дорога заканчивается при подъезде к КОС, далее дорога отсутствует.

Густякова Н.В.: это теперь земли промышленности.

Дозморова М.Е.: генеральным планом территория определена, как земли промышленности, но на сегодня это земли категории сельхозназначения. Вопрос изменения категории земель на категорию земли промышленности рассматривается на уровне Правительства Ленинградской области.

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.