УТВЕРЖДАЮ

Заместитель председателя комиссии

по подготовке проектов

правил землепользования

и застройки сельских поселений

Гатчинского муниципального района

Е.В.Гречухина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_11.06.2019

(Ф.И.О., подпись, дата)

**Протокол № 25**

публичных слушаний по проекту внесения изменений

в правила землепользования и застройки

муниципального образования «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области

1. Дата оформления протокола публичных слушаний: 11.06.2019.

2. Информация об организаторе публичных слушаний: Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района, образованная постановлением администрации Гатчинского муниципального района от 30.03.2016 № 1012 «Об образовании, утверждении Положения и состава Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района» (в редакции постановления от 06.07.2018 № 3010; от 31.08.2018 № 3846; от 22.04.2019 № 1473).

3. Информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний:

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района оповещает о начале публичных слушаний.

Информация о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях: внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области представляют собой изменения с целью приведения в соответствие градостроительного зонирования актуализированному территориальному планированию, а также приведение видов разрешенного использования согласно Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Перечень информационных материалов к проекту: проект внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Дата, время и место проведения собрания участников публичных слушаний: 07.06.2019 в 18-00, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Новый Свет, д.82, МБУК «Новосветский культурно-досуговый центр «Лидер».

Порядок и срок проведения публичных слушаний по проекту: срок не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования настоящего оповещения (04.04.2019) о начале публичных слушаний до дня опубликования заключения (18.06.2019) о результатах публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, установленном решением совета депутатов Гатчинского муниципального района от 21.09.2018 № 326 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

Место и дата открытия экспозиции проекта: 09.04.2019 в здании администрации МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п.Новый Свет, д.72.

Срок проведения и режим работы экспозиции проекта: с 09.04.2019 по 07.06.2019 по рабочим дням с режимом работы: с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00;

Участниками публичных слушаний по Проекту являются граждане, постоянно проживающие на территории МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (далее – Участники публичных слушаний).

Участники публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Порядок, срок и форма внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта: предложения и замечания Участников публичных слушаний в период размещения проекта и проведения экспозиции проекта принимаются посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта в здании администрации «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п.Новый Свет, д.72, с 09.04.2019 по 07.06.2019 по рабочим дням с режимом работы: с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00.

Предложения и замечания Участников публичных слушаний принимаются в письменной форме в период размещения проекта и проведения экспозиции проекта с 09.04.2019 по 07.06.2019 по рабочим дням с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00 в отделе градостроительного развития территории комитета градостроительства и архитектуры администрации Гатчинского муниципального района по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул. Киргетова, д. 1, каб. 9, тел. (81371) 764-00; в письменной или устной форме в ходе проведения собрания Участников публичных слушаний.

Информация об официальном сайте, на котором будет размещен проект и информационные материалы к нему: официальный сайт Гатчинского муниципального района по адресу: http://radm.gtn.ru, официальный сайт МО «Новосветское сельское поселение» по адресу: http:// www.[admnovsvet.ru](http://admnovsvet.ru).

4.Дата и источник опубликования оповещения о начале публичных слушаний: газета «Гатчинская правда» от 04.04.2019 №25(21118); официальный сайт Гатчинского муниципального района по адресу: http://radm.gtn.ru размещено 04.04.2019, официальный сайт МО «Новосветское сельское поселение» по адресу: http:// www.[admnovsvet.ru](http://admnovsvet.ru) опубликовано 04.04.2019, информационный стенд в здании администрации МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области (пос. Новый Свет, д. 72) 04.04.2019.

5. Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний: с 09.04.2019 по 07.06.2019.

6. Информация о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

7. Правовой акт о назначении публичных слушаний (дата, номер, заголовок, публикация): Постановление главы Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 29.03.2019 № 38, газета «Гатчинская правда» от 04.04.2019 №25(21118); официальный сайт Гатчинского муниципального района по адресу: http://radm.gtn.ru размещено 04.04.2019, официальный сайт МО «Новосветское сельское поселение» по адресу: http:// www.[admnovsvet.ru](http://admnovsvet.ru) опубликовано 04.04.2019.

8. Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний

(где и когда проведено, состав и количество участников, сведения о выступлениях заинтересованных лиц и презентации проекта):

07.06.2019 в 18-00, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п.Новый Свет, д.82, МБУК «Новосветский культурно-досуговый центр «Лидер».

Состав участников собрания:

1) Представители организатора публичных слушаний:

* Гречухина Е.В. – заместитель председателя комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района;
* Ванагелис З.В. – секретарь комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района.

2) Инициатор публичных слушаний:

* Администрация Гатчинского муниципального района.

3) Представители Гатчинского муниципального района:

* Ильин А.И. –глава Гатчинского муниципального района.

4) Представители администрации Гатчинского муниципального района:

* Материков Т.Ф. – заместитель главы администрации по вопросам безопасности;
* Крылова Е.А. – исполняющий обязанности заместителя председателя комитета градостроительства и архитектуры;
* Коновалов Д.В. – председатель комитета по строительству;
* Миксюк О.Ю. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета градостроительства и архитектуры;
* Давыдов Д.А. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета градостроительства и архитектуры;
* Богданов О.В. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета градостроительства и архитектуры.

5) Представители МО «Новосветское сельское поселение»:

* Слезовская Л.Г. – глава муниципального образования;
* Дегтярев Е.Л. – депутат.

6) Представители администрации Новосветского сельского поселения Гатчинского муниципального района:

* Огнева Е.О. – глава администрации;
* Полевикова Ю.С. – ведущий специалист по культуре, спорту и молодежной политике;
* Игнатьева О.Г. – инспектор ВУС;
* Баранова А.А. – ведущий специалист земельного сектора;
* Журавлева К.Э. –специалист первой категории;
* Скворцова В.А. – ведущий специалист по местному самоуправлению и кадровой политике;
* Филиппова В.В. – ведущий специалист сектора экономического анализа и проектирования;
* Игнатьева Е.А. – главный специалист по информационно-аналитическому обеспечению, организационной работе и делопроизводству;
* Яковенко С.А. – главный специалист правового обеспечения и муниципального заказа.

7) Представитель проектной организации - ООО «НПИ ЭНКО»:

* Скатерщиков С.В. – генеральный директор;
* Красовская О.В. – заместитель генерального директора - главный архитектор;
* Семенов С.В. – руководитель проекта;
* Куликов М.В. – инженер-землеустроитель.

8) Представители организаций, расположенных на территории поселения:

* ООО «Морской бриз» – 3 человека;
* ООО «Сириус» – 1 человек;
* ООО «Глобальная энергия» – 1 человек.

9) Жители поселения – 87 человек.

10) Представители прессы – 4 человека.

Выступления:

В 18-00 началось собрание участников публичных слушаний.

Паламарчук Галина Анатольевна - журналист и ведущая собрания участников публичных слушаний, представилась и объявила о начале собрания участников публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Представила секретаря собрания публичных слушаний, присутствующих на собрании представителей Гатчинского муниципального района, администрации Гатчинского муниципального района Новосветского сельского поселения, администрации Навосветского сельского поселения, проектной организации ООО «НПИ «ЭНКО».

Озвучила регламент проведения собрания участников публичных слушаний:

-начало собрания участников публичных слушаний в 18-00,

-окончание – ориентировочно в 19-30;

-вступительное слово заместителя председателя комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района - Е.В.Гречухиной — в рамках 3-5 минут;

-выступление представителя проектной организации - ООО «НПИ ЭНКО»- О.В.Красовской — в рамках 20-30 минут;

- вопросы — ответы — до 5 минут на каждый вопрос (вопросы подаются в письменном виде);

- выступления записавшихся на выступление участников собрания— в рамках 5-7 минут каждое выступление.

По регламенту проведения собрания публичных слушаний возражений не поступило.

Слово предоставляется председателю комитета градостроительства и архитектуры – заместителю председателя комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельских поселений администрации Гатчинского муниципального района – Елизавете Владимировне Гречухиной..

Е.В.Гречухина изложила информацию по процедуре проведения публичных слушаний. Сказала, что публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области проводятся на основании постановления главы администрации Гатчинского муниципального района от 29.03.2019 №38, с учетом положений Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительного кодекса Российской Федерации, областного закона Ленинградской области от 24.06.2014 №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», в соответствии с Уставом Гатчинского муниципального района, решением совета депутатов Гатчинского муниципального района от 21.09.2018 №326 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Гатчинского муниципального района Ленинградской области», постановления администрации Гатчинского муниципального района от 30.03.2016 № 1012 «Об образовании, утверждении Положения и состава Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района» (в редакции от 31.08.2018 №3846 и от 22.04.2019 № 1473).

Оповещение о начале публичных слушаний было размещено в газете «Гатчинская правда» от 04.04.2019 №25(21118), на официальном сайте Гатчинского муниципального района и на официальном сайте МО «Новосветское сельское поселение» 04.04.2019. Оповещение о начале публичных слушаний так же было размещено на информационных стендах, в местах массового скопления граждан, в населенных пунктах, расположенных на территории МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района, в здании администрации МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

09.04.2019 Проект и информационные материалы к нему были размещены на официальном сайте Гатчинского муниципального района и на официальном сайте МО «Новосветское сельское поселение».

Экспозиция Проекта проводилась с 09.04.2019 по 07.06.2019 по рабочим дням с режимом работы с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00 в здании администрации МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет, д. 72.

Предложения и замечания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района принимались в письменной форме с 09.04.2019 по 07.06.2019 по рабочим дням с режимом работы с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00 в отделе градостроительного развития территории комитета градостроительства и архитектуры администрации Гатчинского муниципального района по адресу: г.Гатчина, ул. Киргетова, д. 1, каб. 9.

Кроме того, Елизавета Владимировна обратила внимание на то, что в ходе проведения собрания участников публичных слушаний, комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района принимает предложения и замечания.

Сообщила о том, в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в собрании участников публичных слушаниях комиссия па подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района организовала автобусное движение по населенным пунктам Новосветского сельского поселения до места проведения собрания участников публичных слушаний, согласно маршрута, отраженного в информационном сообщении.

После собрания участников публичных слушаний в обратном порядке будет осуществлена доставка всех желающих по населенным пунктам.

Елизавета Владимировна выразила надежду на эффективную и продуктивную работу в ходе проведения данного собрания участников публичных слушаний и передала слово представителю проектной организации ООО «НПИ ЭНКО» - заместителю генерального директора - главному архитектору Красовской Ольге Вячеславовне.

Красовской Ольга Вячеславовна начала свой доклад:

-Добрый день! Доклад будет более сухой, так как правила землепользования и застройки – это документ, где преимущественно текстовая часть и только две карты.

Назначение правил землепользования и застройки определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Правила землепользования и застройки - это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Цели и задачи проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки:

1. приведение документа в соответствие с действующим законодательством;
2. приведение в соответствие друг с другом двух документов - генерального плана и правил землепользования и застройки (границы, установленных в ПЗЗ территориальных зон должны соответствовать границам функциональных зон, установленных в ГП);
3. уточнение ряда видов разрешенного использования земельных участков, параметров, границ территориальных зон.

Следующий слайд, пожалуйста.

Состав и содержание правил, которые регламентируются Градостроительным кодексом Российской Федерации (глава 4).

Часть 1-порядок применения правил землепользования и застройки и внесение изменений в правила – большая текстовая часть, 15 статей;

Часть 2-градостроительные регламенты (статьи 16-18).

[**-**Перечень территориальных зон](#_Toc519866413);

-[Градостроительные регламенты территориальных зон;](#_Toc519866414)

-[Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.](#_Toc519866421)

Часть 3. Картографический материал:

- [Карта градостроительного зонирования;](#_Toc519866424)

- [Карта зон с особыми условиями использования территорий, связанными с санитарными и экологическими ограничениями.](#_Toc519866425)

Следующий слайд, пожалуйста.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации и в действующем градостроительном и земельном законодательстве регламентируется порядок установления границ территориальных зон.

Вот шесть пунктов, которые необходимо учитывать при подготовке правил землепользования и застройки и установлении границ территориальных зон:

1. возможность сочетания в рамках одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. учет функциональных зон и параметров, которые определены в генеральном плане;
3. перечень зон, которые фигурируют в правилах землепользования и застройки определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации;
4. необходимо учитывать сложившееся землепользование и сложившийся характер планировки территории;
5. необходим учет планируемых изменений границ различных категорий (это как в нашем случае - в составе муниципального образования несколько населенных пунктов);
6. предотвращение возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.

Следующий слайд, пожалуйста.

Пояснение - что такое территориальные зоны и градостроительные регламенты.

Территориальные зоны – это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Следующий слайд, это карта градостроительного зонирования, где в значительной мере были учтены предложения, поступившие в ходе собрания участников публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план поселения.

Вся территория прозонирована.

Следующий слайд – еще один картографический материал - карта зон с особыми условиями использования территорий, связанными с санитарными и экологическими ограничениями.

Разрешенное использование земельного участка делится на три вида:

* основной вид разрешенного использования земельного участка;
* условно разрешенный вид использования земельного участка;
* вспомогательный вид использования земельного участка.

Основные виды разрешенного использования применяются без какого-либо дополнительного особого разрешения.

Министерством экономического развития Российской Федерации выпущен специальный приказ №540, в феврале этого года вступило в силу дополнение к данному приказу.

При разработке изменений в правила землепользования и застройки Новосветского сельского поселения мы использовали классификатор.

Условно разрешенный вид использования земельного участка - это то, что предполагает определенные отклонения от основного вида. Для получения данного вид использования земельного участка необходимо проходить процедуру публичных слушаний.

Вспомогательный вид использования земельного участка – это тот, который не может быть без основного вида использования.

На следующем слайде для примера приведены виды разрешенного использования для зоны Ж-1- застройки индивидуальными жилыми домами.

Так как на территории Новосветского сельского поселения исторически сложилось смешанное использование земельных участков на разных функциональных зонах, администрацией Новосветского сельского поселения было предложено ввести к видам разрешенного использования – личное подсобное хозяйство (приусадебный земельный участок), которое подразумевает размещение жилого дома, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

А так же - ведение огородничества.

Блокированная жилая застройка была отнесена к условно разрешенным видам использования. А к вспомогательным видам использования - размещение гаражей, надворных построек и т.д.

Сложный вопрос – параметры земельного участка, но так же необходимо указать в правилах землепользования и застройки.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Они включают в себя:

* минимальные и максимальные размеры земельного участка (его площадь);
* минимальные отступы от границ земельного участка;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Следующий слайд, пожалуйста.

Все вышеуказанные разрешенные виды использования земельных участков применяются одновременно с градостроительными регламентами, которые действуют с токи зрения нормативных требований.

Это зоны с особыми условиями использования территории. Они здесь перечислены:

* охранные зоны;
* санитарно защитные зоны;
* зоны охраны объектов культурного наследия;
* защитные зоны объектов культурного наследия;
* водоохранные зоны;
* зоны затопления, подтопления;
* зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно бытового водоснабжения;
* зоны охраняемых объектов приаэродромной территории и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Понятно, что каждая территория муниципального образования имеет специфический набор зон с особыми условиями. Так, например, на территории Новосветского сельского поселения приаэродромная территория не распространяется. Так здесь практически нет объектов культурного наследия.

Следующий слайд, пожалуйста.

Это выписка из Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Следующий слайд.

Вернемся к карте градостроительного зонирования. Хочу пояснить: 52 массив отнесен к зоне индивидуального жилищного строительства.

32 массив – к зоне сельскохозяйственного использования, зоне подсобных личных хозяйств (предусмотрено строительство жилого дома, одновременно ведение огородничества и содержание домашних животных).

На следующем слайде два фрагмента карты – ответ на предыдущее собрание участников публичных слушаний, те изменения, которые были внесены по предложению жителей в части 52 массива.

И последний слайд – это два варианта, которые рассматривались в отношении объекта III класса опасности. Вот он расположен ближе к железной дороги, его санитарно защитная зона проходит примерно вот так. На втором варианте санитарно защитная зона проходит по границе самого предприятия.

На этом я свой доклад закончу. Благодарю всех за внимание!

Ведущая собрания - Паламарчук Г.А. поблагодарила докладчика и объявила о следующем этапе собрания по регламенту – «вопрос – ответ»:

|  |  |
| --- | --- |
| вопрос | ФИО отвечающего, ответ |
| в прошлых ПЗЗ был разрешен вид использования земельных участков - коллективное огородничество, отсутствовало индивидуальное огородничество. В этих ПЗЗ- что есть? | Огнева Е.О.- действительно в 2012 году присутствовала техническая ошибка – появилось «коллективное огородничество». Граждане, которые хотели оформить земельные участки, в итоге получили приостановку или отказ в регистрации. Сейчас все откорректировали - «для ведения огородничества». Можно спокойно обращаться за регистрацией и в рамках земельного законодательства документы будут оформлены. |
| - массив 52. Если нам письменно ранее в администрации ГМР отказали в выдаче разрешения на строительство жилого дома, после снятия СЗЗ мы можем повторно обратиться за разрешением? | Коновалов Д.В.- конечно можно обратиться повторно. И, думаю, что если отказ был именно по причине попадания в санитарно защитную зону, то после снятия СЗЗ вопрос должен быть решен положительно. |
| -планируется ли при изменении зоны СХ на Ж-1 массива 52 часть участков под магазины, детские сады или сам п.Новый Свет справится с нашей нагрузкой по социалке? | Красовская О.В.- На карте эти объекты сейчас не обозначены, но учитывая, что массив изолирован от поселка обязательно нужно предусмотреть объект, который мог бы совмещать несколько функций в себе - социального, культурного и иного характера. А вообще, на любой участок развивающейся территории должен делаться проект планировки. Все постройки в пределах любого жилого массива должны иметь нормальный доступ для машин скорой помощи, пожарных машин. При разработке ППТ какая-то часть территории должна отойти для общественных нужд. |
| -массив 32 Определены минимальные и максимальные размеры участков по ПЗЗ? | Крылова Е.А.- 32 массив располагается в зоне ЛПХ- личного подсобного хозяйства. Минимальный размер земельного участка не подлежит установлению, то есть любой сформированный земельный участок, абсолютно любой площади является лигитивным. Максимальный размер земельного участка – 25 соток. |
| - кто будет делать дороги в 52 массиве? | Огнева Е.О.- дорогами местного значения занимается администрация Новосветского сельского поселения. Для того что бы ремонтировать или строить новые дороги, они должны быть откадастрированы и поставлены на кадастровый учет. Так же мы готовим паспорт на данные дороги после чего по целевому использованию можем заниматься ремонтом этих дорог. Что касается 52 массива, то он вошел в черту населенного пункта. Необходимо подготавливать проект планировки и проект межевания данной территории. И после заниматься обустройством дорог. |
| -если ССЗ массива 52 будут сняты, мы сможем получить разрешение на строительство ? и что для этого надо и куда идти? | Коновалов Д.В.- на данный вопрос я уже практически отвечал. Если санитарно защитная зона будет снята, то можно будет получить разрешение на строительство. В настоящий момент по действующему законодательству такое понятие как разрешение на строительство для жилого дома отсутствует. Разрешение носит уведомительный характер. Вы обращаетесь в администрацию Гатчинского муниципального района в комитет по строительству в сектор выдачи разрешений с уведомлением о начале строительства. С порядком обращения можно ознакомиться на официальном сайте администрации Гатчинского муниципального района. |
| -если построен дом без разрешения на строительство, как узаконить теперь дом? | Коновалов Д.В.- в судебном порядке признавать право собственности на возведенный без разрешительной документации объект. |
| -по какой процедуре возможно получить вид использования земельного участка из вспомогательных видов? | Красовская О.В.- вспомогательный вид, как и основной не требует каких-либо дополнительных разрешений. |
| -кто делает проект планировки территории и проект межевания территории массива 52? Когда будут делать? | Крылова Е.А.- так как данный массив планируется перевести в жилую застройку, то после того, как ПЗЗ будут утверждены, глава администрации Новосветского сельского поселения направляет в администрацию Гатчинского муниципального района предложение на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории массива 52. Документы для рассмотрения направляются в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, и после разработки комитетом градостроительства и архитектуры Гатчинского муниципального района данного проект будет и направлен на рассмотрение и утверждение в областной комитет. Данный проект будет утвержден, и как говорили ранее, возможно будет поставить линейные объекты на кадастровый учет. |
| -планируется ли увеличение школ и детских садов в Новом Свете? | Красовская О.В.- скажем так, данный вопрос не относится к правилам землепользования и застройки. Это учтено в генеральном плане поселения и отражено в правилах землепользования и застройки. |
| -смогу ли я в зоне застройки Ж-1 индивидуальными жилыми домами построить здание для занятий детей спортом? | Крылова Е.А.- для жилых зон в условно-разрешенных видах использования прописаны виды «спорт» и «обеспечение занятий спортом в помещениях». Необходимо будет проводить процедуру публичных слушаний – но такое возможно. |
| -какой минимальный и максимальный размер земельного участка для ИЖС? | Крылова Е.А.- для индивидуального жилищного строительства (зона Ж-1) предусмотрен максимальный размер земельного участка – 25 соток, минимальный размер земельного участка – 8 соток. |
| -когда планируется утверждение проекта генерального плана и правил землепользования и застройки Новосветского сельского поселения? | Крылова Е.А.- проект генерального плана 26.05.2019 направлен для рассмотрения и утверждения в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.. По регламенту есть 30 дней на ответ – получается недели через две мы получим официальный ответ (или замечания, или утвердят данный проект) |
| -будет ли выдаваться разрешение на строительство в 32 массиве? | Коновалов Д.В.- в 32 массиве они и сейчас выдаются. |
| -почему не перекрасили в жилую зону 32 массив, как это сделали с 52 массивом? | Красовская О.В.- это было совместное решение администрации и проектировщиков, для того, чтобы сохранить плавный переход. В 32 массиве достаточно много земельных участков с площадью меньше минимальной (на которых нельзя построить жилой дом). И как мне кажется важен пункт по содержанию домашних животных. |
| -будет ли убрана зеленая зона с 52 массива и действительно ли перекрасили 52 массив в жилую зону? | Красовская О.В.- действительно. |
| -мной был получен отказ в получении разрешения на строительство жилого дома, так как ПЗЗ не совпадают с ГП поселения. Что мне делать и когда документы будут соответствовать друг другу? | Красовская О.В.- Чтобы данные документы соответствовали друг другу, вот этим мы сейчас и занимаемся. Недавно прошли публичные слушания по проекту внесения изменений в генеральный план поселения, сегодня по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки. |
| -что нужно, чтобы в массиве 32 все оставили без изменения? | Огнева Е.О.- на сколько я поняла, в ПЗЗ по 32 массиву все оставили как есть. |
| -32 массив. Дороги в ужасном состоянии. Кто будет делать дороги? | Огнева Е.О.- аналогичная ситуация как и с 52 массивом. По целевому назначению использовать бюджетные средства на ремонт автомобильных дорог местного значения администрация может только после того, как дороги поставлены на кадастровый учет и после паспортизации, а это возможно после выполнения проекта планировки и проекта межевания территории. |
| -скажите, пожалуйста, какая необходимость рядом с поселком размещать завод III класса опасности. У нас рядом свалка, бойня, да еще плюс предприятие III класса опасности. О людях кто-нибудь думает? | Красовская О.В.- мы проектируем много и в разных регионах. Муниципальные образования борются за инвестиции, для того чтобы были рабочие места, чтобы лучше жилось населению, были какие то средства на развитие социальной сферы (и ремонт тех же самых дорог). И если пришел такой мощный инвестор, согласный на выполнение всех условий. И кроме этого обеспечит поселение более чем 700 рабочими местами. Мы должны только приветствовать такое. |
| -дорога на кладбище когда будет отремонтирована? Участок, покрытый плитами – разрушен, плиты у речки подмыты и опустились. | Огнева Е.О.- эта дорога оказалась в свое время в подвешенном состоянии. Получилось так, что она находилась в двух категориях земель: на землях сельхоз назначения и землях населенных пунктов. Судом было определено закрепление данной дороги за администрацией Гатчинского муниципального района. В ближайшее время пройдет аукцион. Планирование работ по данному объекту июнь-июль этого года. |
| -дороги в 32 массиве когда будут сделаны? А газификация массива когда произойдет? | Огнева Е.О.- вопрос дорог в массиве 32 уже обсуждался. Что касается газификации массива 32. Подготовить схему - это работа администрации поселения, но для этого так же необходим проект планировки и проект межевания территории. |
| -п.Новый Свет, массив 32. Почему одна сторона дороги относится к ул.Основной, а другая к 32 массиву. Почему не сделать адреса домов, выходящих на эту улицу и с массива 32 так же по ул.Основной? | Огнева Е.О. – Это сложившаяся ситуация. Если жители коллективно будут готовы – значит будем рассматривать данный вопрос. Адресное хозяйство входит в полномочия поселения. |

Паламарчук Г.А.- предложила перейти к выступлениям, записавшимся гражданам, прошедших идентификацию.

Всего на выступление записалось 9 человек.

Пожалуйста, первый записавшийся, Безгина Наталья Олеговна.

-Здравствуйте! Вопрос у нас и простой и сложный одновременно. Наше предприятие ООО «Глобальная энергия» находится в промышленной зоне Торфяное-Пригородный (Северная часть). На данную территорию проект планировки и проект межевания территории разработан не был. Однако генеральным планом предусмотрено перспективное развитие транспортной сети. Это противоречит действующему законодательству.

Просим убрать данную автомобильную дорогу из карт ГП и ПЗЗ, так как дорога-дублер вдоль федеральной трассы Р-23 отображена в границах придорожной полосы, в нарушение п.5 ст.105 и п.3 ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации.

Дорога вдоль границ жилого массива 52 должна быть отделена защитным озеленением. По результатам публичных слушаний от 07.05.2019 было принято решение организовать зону защитного озеленения за счет территории промышленной зоны.

Вопрос об организации дорог внутри промышленной зоны, без предварительно разработанного проекта планировки территории промышленной зоны с учетом сложившейся градостроительной ситуации, выходит за рамки генерального плана.

Следующий записавшийся на выступление – Зарубин Дмитрий Сергеевич;

-Здравствуйте! Первое, что хотел сказать, что сегодня в мой адрес пришло письмо с комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. Зачитаю последний абзац: - «в настоящее время проект генерального плана МО «Новосветское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области возвращен на доработку для устранения нарушений законодательства о градостроительной деятельности, как по сути, так и по процедурным вопросам».

Мы сейчас с вами говорим ни о чем. Вот это все делается на основании генерального плана. На сегодняшний день генерального плана, по сути, у нас нет (утвержденного). Сегодняшнее собрание - конечно ее дело, полезное, но немного не своевременное.

Второе, останавливаясь на массивах. Начнем с 32. Там есть автостоянка. Санитарно-защитная зона проходит прямо по земельным участкам, что является грубым нарушением.

Нашу территорию «нашпиговали» промышленными зонами, наше поселение одно из тех, где площадь промышленных зон превышает все остальные. Самое неприятное, что появляются зоны III класса опасности. Особенно этот вот объект, который «с плавным переходом». Мы должны увидеть проект санитарно-защитной зоны. Этот проект должен разрабатываться вместе с градостроительной документацией. На сегодняшний день у проектировщиков не было никаких оснований рисовать там объект III класса опасности.

Органы местного самоуправления не наделены полномочиями устанавливать санитарно-защитные зоны. Это полномочия Роспотребнадзора.

В материалах по обоснованию генерального плана и правил землепользования и застройки имеются объекты водоснабжения нашего поселения. К сожалению, три или четыре из них находятся в санитарно-защитной зоне.

Следующий записавшийся на выступление – Павлова Зинаида Николаевна;

-Добрый вечер! Очень волнуюсь, поэтому зачитаю, что набросала.

На собрании участников публичных слушаний 07.05.2019 пострадавшие жители 52 массива задали вопрос, который отражен в протоколе: - «На каком основании часть массива52 была отнесена к территории промышленных предприятий? Насколько законно предоставлять земельный участок сельскохозяйственного назначения под промышленное производство?», и Вы, Елена Олеговна, однозначно ответили, что это какая-то ошибка - такого не было. Так вот, я вам удивлю, еще как может. Часть массива, около 50 участков категории земли - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – личное подсобное хозяйство были переданы ООО «ПЛК Гатчинский» и присоединена к его участку с целью увеличения площади. Жители ничего и не знали, пока их участки не были снесены бульдозерами. Участок ООО «ПЛК Гатчинский» был сформирован в 2013 году (хотя и находился в двух зонах: производственного и сельскохозяйственного назначения). В 2017 году при внесении изменений в генеральный план Новосветского сельского поселения участок ООО «ПЛК Гатчинский» был полностью отнесен в промышленную зону. Раз такое возможно, может быть возможно есть варианты, предусматривающие возврат участков людям. Пусть не на прежних местах (занятых в данный момент ООО «ПЛК Гатчинский»), а в другом аналогичном месте.

Следующий записавшийся на выступление – Беляева-Солодова Татьяна Петровна;

-Здравствуйте! С нами 26 мая 2019 года Дмитрий Сергеевич Зарубин проводил собрание на предмет внесения изменений в генеральный план поселения в части включения массива 32 в «жилую зону». Данное решение будет ущемлять права тех землепользователей, которые сейчас получают разрешение на строительство имея площадь земельного участка меньше минимальной установленной для индивидуального жилищного строительства. Просим оставить все как есть.

Теперь о строительстве вагоностроительного завода. Данное мероприятие проходит в рамках Российского инвестиционного форума, который проходил 14-15 февраля 2019 года в г.Сочи. Многие боролись бы за данный проект.

Следующий записавшийся на выступление – Толстов Евгений Иванович;

На приглашение выступить не отозвался.

Следующий записавшийся на выступление – Вершинин Артем Евгеньевич;

-Здравствуйте! Я ненадолго отвлеку Ваше внимание. Мое предложение активнее информировать население.

Теперь о промышленных зонах и объектах III класса опасности. Нам такие объекты на территории не нужны!

Нас и так окружили со всех сторон промышленными зонами. Такими темпами, не обеспечив доступ к поселку (ни развязок, ни дорог), мы скоро попасть в родной поселок не сможем.

Следующий записавшийся на выступление – Антонова Людмила Владимировна;

-Всем добрый вечер! По поводу массива 52- санитарно-защитная зона за счет предприятий указана на карте?

А вообще, хочется сказать большое спасибо! Вы хорошо поработали.

По поводу массива 32. …нужно искать компромисс. Решение принимаем мы сами. Давайте быть доброжелательнее друг к другу!

Вот кричим по поводу санитарно-защитных зон, а давай посмотрим, что сейчас располагается у нас на данной территории. А у нас там отстойники. Люди вкладывают деньги, чтобы убрать все это… А мы еще не довольны.

Следующий записавшийся на выступление – Шептунов Михаил Эдуардович;

-Добрый день! Начало собрания в 18-00 – это рано. Не успеть добраться. Это первое.

Далее, нас интересовало, что изменилось после 2017 года в документах. Например, я ничего такого не увидел.

Предлагаю, отправить данный проект на доработку, а после соберемся заново. Вот с этим я согласен!

Следующий записавшийся на выступление – Огнева Елена Олеговна.

-Добрый день, еще раз, уважаемые участники собрания публичных слушаний! Я так же как и все уложусь в отведенное по регламенту время – подведу итог.

В 52 массиве ситуация более понятная, площади земельных участков соответствуют нормативным площадям для зоны Ж-1, с дорогами все более или менее в порядке. И когда вставал вопрос санитарно-защитных зон администрации и Новосветского поселения и Гатчинского муниципального района совместно с проектировщиками постарались привести все в соответствие, максимально стараясь помочь собственникам земельных участков массива 52.

Что касается массива 32. Мы, как администрация поселения перед рассмотрением вопроса о переводе вашего массива в зону Ж-1 (как и массива 52) сделали запрос. И что мы имеем – из зарегистрированных 322 земельных участков, 106 земельных участков имеют площадь ниже минимальной, установленной для зоны Ж-1.

То есть, 106 земельных участков будут автоматически ущемлены в своих правах, не смогут получить разрешение на строительство жилого дома.

Поэтому, сегодня мы пришли к тому, чтобы 32 массив оставить как есть, чтобы не ущемлять ничьи права.

Паламарчук Г.А.- Спасибо большое, уважаемые участники собрания публичных слушаний! Мы заканчиваем свою работу.

До начала собрания участников публичных слушаний поступило – 33 замечания и предложения, в ходе собрания участников публичных слушаний письменно поступало 3 заявления.

Протокол публичных слушаний будет подготовлен в течении 3 рабочих дней со дня окончания приема предложений и замечаний по Проекту (окончания собрания публичных слушаний) и опубликован в газете «Гатчинская правда», размещен на официальном сайте Гатчинского муниципального района и на официальном сайте МО «Новосветское сельское поселение».

9. Предложения и замечания участников публичных слушаний, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории в пределах, которой проводятся публичные слушания:

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О или наименование юр. лица | Предложения и замечания |
| ООО «Морской бриз» | -просим изменить территориальную зону земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0439002:559 и 47:23:0439002:621 на зону П-2 (производственную зону с разрешенным видом использования - для размещения объектов IV-V класса опасности, иных объектов). |
| ООО «Сириус» | -просим внести автомобильные дороги на территории промышленной зоны вблизи станции Фрезерная на карты генерального плана и правил землепользования и застройки, так как на данную территорию в 2006 году был разработан проект межевания с обозначением красных линий границ территории занятых линейными объектами, которыми и являются автомобильные дороги на территории промышленной зоны. |
| Председатель инициативной группы – Антонова Л.В. от жителей массива 52 | -просим внести изменения в правила землепользования и застройки в отношении массива 52. Отнести массив 52 к территориальной зоне Ж-1 застройка индивидуальными жилыми домами. |
| ИП Пеннонен Виталий Урхович | -прошу исключить автомобильную дорогу местного значения, расположенную параллельно федеральной трассе Р-23, в границах придорожной полосы из карт ГПП и ПЗЗ |
| ООО «АКВАТОК» | -просим рассмотреть вопрос о внесении изменений в части примыкания и подъезда к площадке ООО «АКВАТОК» (земельный участок с кадастровым номером 47:23:0403002:77) и включить данные изменения в проект внесения изменений генерального плана и правила землепользования и застройки Новосветского сельского поселения Гатчинского муниципального района |
| ООО «Глобальная энергия» | -просим убрать дорогу местного значения из карт ГПП и ПЗЗ, так как дорога-дублер вдоль федеральной трассы Р-23 отображена в границах придорожной полосы, в нарушение п.5 ст.105 и п.3 ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации. |
| Жители, имеющие земельные участки в массиве 32 (около 30 заявлений) | -просим не включать массив 32 в зону Ж-1. Оставить все как есть. |

10. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О или наименование юр. лица | Предложения и замечания |
| - | **-** |

Секретарь комиссии по подготовке проектов

правил землепользования и застройки сельских поселений

Гатчинского муниципального района Ванагелис З.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_11.06.2019

(Ф.И.О., подпись, дата)