УТВЕРЖДАЮ

Председателькомиссии

по подготовке проектов правил

землепользования и застройки

сельских поселений

Гатчинского муниципального района

Л.И. Абаренко \_\_\_\_\_\_\_\_\_13 .08.2021

(Ф.И.О., подпись, дата)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

# по проекту решения о предоставлении разрешения

# публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования «2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0259002:947 площадью 29448 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, вблизи д. Большое Верево.

# 1. Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний:13 .08.2021.

2. Сведения о протоколе публичных слушаний (когда утвержден, дата оформления, номер), на основании которого подготовлено заключение:

# Протокол №75 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования «2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0259002:947 площадью 29448 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, вблизи д. Большое Верево, дата оформления – 12.08.2021, дата утверждения – 13.08.2021.

3. Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания:

# Проект решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования «2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0259002:947 площадью 29448 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, вблизи д. Большое Верево. Фактический вид разрешенного использования: для иных видов сельскохозяйственного использования, категория земли: «земли населенных пунктов».Испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка: «2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка» запрашивается с целью строительства четырехэтажных жилых домов.

4. Заявитель (инициатор публичных слушаний):ООО «Невская Финансово-Строительная Корпорация».

5. Правовой акт о назначении публичных слушаний (дата, номер, заголовок, опубликование):

Постановление Главы Гатчинского муниципального района от 19.07.2021 № 73, газета «Гатчинская правда» от 22.07.2021 №56(21352); официальный сайт Гатчинского муниципального района по адресу: http://radm.gtn.ru размещено 22.07.2021, официальный сайт МО «Веревское сельское поселение» по адресу: [http://](http://radm.gtn.ru/)[verevo.gtn.ru](http://verevo.gtn.ru/#_blank)размещено 22.07.2021.

6. Срок проведения публичных слушаний:

начало публичных слушаний – 22.07.2021 (дата публикации оповещения);

окончание приема заявлений, предложений, замечаний к проекту – 09.08.2021;

окончание публичных слушаний - не более одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний(настоящее заключение подлежит публикации в срок до 19.08.2021).

7. Формы оповещения о проведении публичных слушаний (название, номер, дата печатных изданий и др. формы):

сообщение о начале публичных слушаний опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 22.07.2021 №56(21352); на официальном сайте Гатчинского муниципального района по адресу: http://radm.gtn.ru размещено 22.07.2021, и на официальном сайте МО «Веревское сельское поселение» по адресу: [http://](http://radm.gtn.ru/)[verevo.gtn.ru](http://verevo.gtn.ru/#_blank)размещено 22.07.2021, на информационном стенде в здании администрации МО Веревскоесельское поселение с 22.07.2021; распространено на территории Веревского сельского поселения в местах массового скопления граждан с 22.07.2021.

8. Сведения о проведении экспозиции по материалам (где и когда проведена):

экспозиция проекта проводилась в здании администрации МО «Веревское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, дер. Малое Верево, ул. Кутышева, д.3, пом. 2Н.

Срок проведения и режим работы экспозиции проекта:

с 29.07.2021 по 09.08.2021по рабочим дням с режимом работы: понедельник - четверг с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00, пятница с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 16-00.

9. Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний (где и когда проведено, состав и количество участников, сведения о выступлениях заинтересованных лиц и презентации проекта):

09.08.2021 в 17-00, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, дер. Малое Верево, ул. Кутышева, д.3, пом. 2Н, здание администрации МО «Веревское сельское поселение».

Присутствующие:

Присутствующие:

1) представители организатора публичных слушаний:

* Медведева Н.С. – заместитель председателя комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района;

2) представители администрации Веревского сельского поселения:

* Ковыляк С.М. – глава администрации МО Веревское сельское поселение;

3) представители администрации Гатчинского муниципального района:

* Иванова Е.А. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета строительства и градостроительного развития территорий.

4) представители Инициатора публичных слушаний:

* Тимченко А.С. – представитель ООО «Невская Финансово-Строительная Корпорация» по доверенности от 06.08.2021 №09/2021.
* Абрамов О.А. – представитель ООО «Невская Финансово-Строительная Корпорация» по доверенности от 06.08.2021 №10/2021.
* Кессель А.С. – представитель ООО «Невская Финансово-Строительная Корпорация» по доверенности от 06.08.2021 №11/2021.

В соответствии с п.3 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации не зарегистрировалось ни одного участника публичных слушаний.

Выступления:

В 17-00 было объявлено о начале собрания участников публичных слушаний.

Заместитель председателя комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района рассказала о процедуре проведения публичных слушаний. О том, что оповещение о начале публичных слушаний было размещено в газете «Гатчинская правда» от 22.07.2021 №56(21352), и на официальных сайтах Гатчинского муниципального района и МО Веревское сельское поселение, в местах массового скопления граждан, расположенных на территории сельского поселения. В здании администрации Веревского сельского поселения была организована экспозиция Проекта.

Оглашена процедура проведения собрания участников публичных слушаний. Замечаний по процедуре не поступило.

# Слово для выступления было предоставлено представителю ООО «Невская Финансово-Строительная Корпорация» является собственником земельного участка с кадастровым номером 47:23:0245002:947, который расположен вблизи д. Большое Верево Гатчинского района– Тимченко А.С.

# Александр Сергеевич выступил с доводами о необходимости предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования «2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером47:23:0259002:947 площадью 29448 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, вблизи д. Большое Верево.

Отметил, что на сегодняшний день в соответствии с правилами землепользования и застройки Веревского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области в редакции приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 11.02.2021 № 12 указанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж3 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Градостроительным регламентов территориальной зоны Ж3 предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования вид разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировки и застройки городских и сельских поселений» при планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также с возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и обеспечения противопожарной безопасности.

Деревня Малое Верево является административным центром Веревского сельского поселения и расположена вдоль автомобильной дороги Федерального значения между столицей Ленинградской области городом Гатчина и городом Федерального значения Санкт-Петербург.

Местоположение рассматриваемого населенного пункта, а также решения генерального плана поселения, предусматривающие увеличение численности его населения до 13442 чел., обуславливают целевую типологию его застройки, которая должна быть преобразована в направлении формирования современной городской среды. В жилищном строительстве должно быть выделено направление строительства многоквартирных жилых домов, обеспеченных современной социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.

Рассматриваемый земельный участок расположен в непосредственной близости от территории малоэтажной жилой застройки, в отношении которой распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 21.07.2016 № 722 утверждена документация по планировке территории, предусматривающая малоэтажное жилищное строительство, а также в пределах нормативной доступности планируемых к строительству дошкольной образовательной организации и общеобразовательной школы. Комплексный анализ промежуточных результатов реализации документации по планировке территории показал, что как в дошкольной образовательной организации, так и в общеобразовательной школе существует резерв мест, позволяющий разместить в границах земельного участка с кадастровым номером 47:23:0245002:947 малоэтажных многоквартирных жилых домов общей площадью квартир до 19 000 кв. м. При этом размещение в границах земельного участка с кадастровым номером 47:23:0245002:947 малоэтажных многоквартирных жилых домов станет логичным завершением архитектурно-композиционной идеи формирования северной части деревни Малое Верево.

В целях реализации в границах рассматриваемого земельного участка проекта по малоэтажному жилищному строительству в соответствии со статьей 37 и 39 Градостроительного кодекса РФ прошу Вас рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:23:0245002:947.

В соответствии с тремя вариантами концепции использования земельного участка планируется достижение технико-экономических показателей, представленных в таблице 1.

Таблица 1. Показатели планируемого использования земельного участка

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №/№ п/п | Наименование показателя | Вариант I | Вариант II | Вариант III |
| 1. | Общая площадь объектов капитального строительства | 25 512 кв. м | 27 896 кв. м | 27 160 кв. м |
| 2. | Общая площадь квартир | 17 342 кв. м | 17 400 кв. м | 17 400 кв. м |
| 3. | Общая площадь помещений коммерческого назначения: | 0 кв. м | 1 570 кв. м | 0 кв. м |
| 4. | Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей) | 4 | 4 | 4 |
| 5. | Численность населения | 578 | 580 | 580 |
| 6. | Количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта | 195 | 196 | 196 |
| 7. | Необходимое количество мест в дошкольных образовательных организациях | 35 | 35 | 35 |
| 3 | Необходимое количество машино-мест в общеобразовательных школах | 53 | 53 | 53 |

Примечание:

1. Предоставление мест в дошкольных образовательных организациях будет осуществлено за счет планируемого к строительству на территории ЖК «Верево Сити» детского сада.

2. Предоставление мест в общеобразовательных школах будет осуществлено за счет планируемой к строительству в деревне Малое Верево общеобразовательной школы.

3. Медицинское обслуживание будет осуществляться в амбулатории, расположенной в деревне Малое Верево.

На собрании были представлены демонстрационные материалы в виде проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и ситуационный план земельного участка.

Замечаний и предложений не поступило, собрание объявлено состоявшимся.

10. Сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях:

количество участников публичных слушаний – 0 человек.

11. 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 |
| - | - |

12. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

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

13. Выводы и рекомендации по проведению публичных слушаний по проекту:

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района рассмотрела заявление ООО «Невская Финансово-Строительная Корпорация»и протокол №75 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования«2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для земельного участкас кадастровым номером47:23:0259002:947 площадью 29448 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, вблизи д. Большое Верево, и пришла к следующим выводам.

Публичные слушания по проекту считать состоявшимися и проведенными в соответствии со ст. 5.1, ст. 39 Градостроительного кодекса РФ, Уставом Гатчинского муниципального района и Положением о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 21.09.2019 №326.

Заявление ООО «Невская Финансово-Строительная Корпорация»считать целесообразным. Фактов, препятствующих использованию земельных участков в качестве вида использования«2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка»Комиссией не выявлено. Предложений и замечаний в период проведения публичных слушаний по проекту в Комиссию не поступало.

Таким образом, Комиссия считает необходимость предоставления разрешенияна условно разрешенный вид использования«2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером47:23:0259002:947 площадью 29448 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, вблизи д. Большое Верево целесообразной и рекомендует разрешение предоставить.

Главный специалист

отдела градостроительного развития территорий

Комитета строительства и градостроительного

развития территорий администрации

Гатчинского муниципального района Иванова Е.А.\_\_\_\_\_\_\_\_ 13.08.2021

(Ф.И.О., подпись, дата)