

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель председателя комиссии
по подготовке проектов правил
землепользования и застройки
сельских поселений
Гатчинского муниципального района

23.03.2023
(Ф.И.О., подпись, дата)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по проекту решения о предоставлении разрешения
на условно разрешенный вид использования «предприятия торговли,
общественного питания и бытового обслуживания (до 150 кв.м. общ. площади)»
для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район,
с. Никольское, шоссе Киевское

1. Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний:
23.03.2023.

2. Сведения о протоколе публичных слушаний, в соответствии с которым
подготовлено заключение:

Протокол № 133 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении
разрешения на условно разрешенный вид использования «предприятия торговли,
общественного питания и бытового обслуживания (до 150 кв.м. общ. площади)» для
земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, расположенного по
адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, с. Никольское,
шоссе Киевское (оформлен от 22.03.2023, утвержден от 23.03.2023).

3. Общие сведения о проекте, представленном на слушания:

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид
использования «предприятия торговли, общественного питания, бытового
обслуживания (до 150 кв.м. общей площади)» для земельного участка с
кадастровым номером 47:23:0410001:1623, площадью 2872 кв.м., расположенного
по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район,
с.Никольское, шоссе Киевское.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО
Большеколпанское сельское поселение, утвержденными решением совета депутатов
МО Большеколпанское сельское поселение от 20.02.2014 №07 (в редакциях Решения
Совета депутатов МО Большеколпанское сельское поселение от 21.11.2014 № 67,
Приказов комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от
06.05.2016 № 23, от 11.10.2019 №70, от 22.11.2022 №179) (далее – Правила
землепользования и застройки) земельный участок относится к территориальной
зоне Ж.1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Основной вид разрешенного использования «аптеки».

Испрашиваемый условно разрешенный вид «предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 150 кв.м. общ. площади)».

4. Инициатором публичных слушаний являются: Распопова Алёна Сергеевна, Подкорытов Владимир Алексеевич - правообладатели (общая долевая собственность, по ½ доли в совместной собственности) земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, с. Никольское, шоссе Киевское.

5. Организация-разработчик проекта (наименование, юридический адрес, телефон, адрес электронной почты): отсутствует.

6. Правовой акт о назначении публичных слушаний:

Постановление главы Гатчинского муниципального района от 21.02.2023 № 16 «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (до 150 кв.м. общей площади)» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, площадью 2872 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, с.Никольское, шоссе Киевское».

Опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 28.02.2023 № 153 (21514); размещено 28.02.2023 на официальном сайте Гатчинского муниципального района по адресу: <http://radm.gtn.ru> и официальном сайте МО Большеколпанское сельское поселение по адресу: <http://www.bolshekolpanskoe.ru> в сети «ИНТЕРНЕТ».

7. Срок проведения публичных слушаний:

начало публичных слушаний – 28.02.2023 (дата публикации оповещения);

окончание приема заявлений, предложений, замечаний к проекту – до 20.03.2023.

Окончание публичных слушаний - 28.03.2023 (день опубликования заключения о результатах публичных слушаний).

8. Формы оповещения о проведении публичных слушаний:

Опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 28.02.2023 № 153 (21514); размещено 28.02.2023 на официальном сайте Гатчинского муниципального района по адресу: <http://radm.gtn.ru>, на официальном сайте Большеколпанского сельского поселения по адресу: <http://www.bolshekolpanskoe.ru>, распространено на территории Большеколпанского сельского поселения в местах массового скопления граждан с 28.02.2023.

9. Сведения о проведении экспозиции по материалам:

экспозиция проекта проводилась в здании администрации Большеколпанского сельского поселения, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д.Большие Колпаны, ул. 30 лет Победы, дом 1а.

Срок проведения и режим работы экспозиции проекта: с 07.03.2023 по 20.03.2023 по рабочим дням с режимом работы: понедельник - четверг с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00, пятница с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 16-00.

10. Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний:

20.03.2023 в 17-00 в здании МКУК «Большеколпанский центр культуры, спорта и молодежной политики», по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, ул. Садовая, д.8.

Присутствовали:

1) Представители Организатора публичных слушаний:

— Ванегелис З.В. – секретарь комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района.

2) Представители Инициатора публичных слушаний:

— Петров А.О. – представитель Распоповой А.С. по доверенности 78 АБ 8582564 от 19.05.2020 (зарегистрировано в реестре №78/203-н/78-2020-6-971) и представитель Подкорытова В.А. по доверенности 78 АБ 2842201 от 15.11.2022 (зарегистрировано в реестре №78/121-н/78-2022-7-197) - правообладателей земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623.

3) Представители администрации Гатчинского муниципального района:

— Медведева Н.С. – заместитель председателя по градостроительному развитию территорий комитета строительства и градостроительного развития территорий.

4) Представители администрации Большеколпанского сельского поселения Гатчинского муниципального района:

— Гузь Н.В. - ведущий специалист по вопросам территориального планирования администрации.

5) Жители с.Никольское – 4 человека.

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

Выступления:

В 17-00 заместитель председателя по градостроительному развитию территорий комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района - заместитель председателя комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района объявила о начале собрания участников публичных слушаний. Представила присутствующих на собрании: представителей организатора публичных слушаний и инициатора публичных слушаний, представителей администраций Гатчинского муниципального района и Большеколпанского сельского поселения.

Озвучила тему публичных слушаний, обратила внимание участников собрания публичных слушаний на тот факт, что по процедуре проведения этапы были соблюдены: оповещение о начале публичных слушаний размещено в газете «Гатчинская правда» от 28.02.2023 № 15 (21514), и на официальных сайтах Гатчинского муниципального района и МО Большеколпанское сельское поселение, в здании администрации Большеколпанского сельского поселения организована экспозиция Проекта. Был предложен регламент проведения собрания.

По порядку проведения собрания публичных слушаний возражений не поступило.

Кроме того, Медведева Н.С. 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 письменные предложения и замечания.

Слово для выступления было предоставлено Петрову А.О.– представителю правообладателей земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, с. Никольское, шоссе Киевское.

Петров А.О.: земельный участок кадастровым номером 47:23:0410001:1623, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Большеколпанское сельское поселение, с. Никольское, шоссе Киевское, площадью 2872 кв.м, является общей долевой собственностью Распоповой А.С., Подкорытова В.А., (далее - Участок).

Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «Аптеки».

В соответствии с правилами землепользования и застройки Участок расположен в территориальной зоне Ж.1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

В целях реконструкции объекта капитального строительства «Нежилое здание аптеки», общей площадью 560,7 кв.м., расположенного в границах Участка, требуется разрешение на условно разрешенный вид использования вышеуказанного земельного участка «предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (до 150 кв.м. общей площади)».

Здание аптеки построено и введено в эксплуатацию в 2022 году на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию №47-RU47506301-05-2021 от 04.07.2022.

Условно разрешенный вид использования земельного участка «предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (до 150 кв.м. общей площади)» запрашивается с целью размещения в здании магазина, пункта бытового обслуживания населения (ремонт галантереи, изготовление ключей, ремонт обуви и одежды и пр. бытовые услуги), а также аптеки.

Презентация проекта: На собрании были представлены демонстрационные материалы в виде проекта решения о предоставлении разрешения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (до 150 кв.м. общей площади)» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, площадью 2872 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, с.Никольское, шоссе Киевское, обоснования и ситуационного плана земельного участка.

Присутствующие на собрании участники публичных слушаний – жители с.Никольское поддержали предложение Инициатора публичных слушаний.

В ходе обсуждения представитель администрации МО Большеколпанское сельское поселение обратила внимание на тот факт, что на рассматриваемом земельном участке видом разрешенного использования «Аптека», функционирует магазин «Пятерочка».

Письменно предложений и замечаний по теме проведения собрания участников публичных слушаний в комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района не поступило.

Собрание считается состоявшимся.

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

количество участников публичных слушаний – 4.

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

Содержание внесенных предложений и замечаний	Аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний

13. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

Содержание внесенных предложений и замечаний	Аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний

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

Рассмотрев предложение заявителей, протокол №133 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 150 кв.м. общ. площади)» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, площадью 2872 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, с.Никольское, шоссе Киевское Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района пришла к следующим выводам.

Публичные слушания по проекту считать состоявшимися.

Организация и проведение соблюдены в соответствии со ст. 5.1, ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Гатчинского муниципального района, 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.

Письменно предложений и замечаний в период проведения публичных слушаний по проекту в Комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района не поступало.

Согласно Правил землепользования и застройки разрешенный вид использования «предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 150 кв.м. общ. площади)» территориальной зоны Ж.1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» относится к условно разрешенным.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации (часть 6 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В ходе публичных слушаний выяснилось, что на земельном участке с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, расположенном по адресу: с.Никольское, шоссе Киевское с видом разрешенного использования «Аптеки» существует объект капитального строительства, площадью 560,7 кв.м., в котором размещен магазин «Пятерочка» с аптечным пунктом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей с 10.01.2022) в отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Согласно части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Также, в силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Однако, земельный участок примыкает к федеральной трассе Р-23 «Санкт-Петербург – Псков», к которому нет доступа за счет земель общего пользования в нарушение пункта 26 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 03.07.2016).

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района при рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на условный разрешенный вид использования «предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 150 кв.м. общ. площади)» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410001:1623, площадью 2872 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, с.Никольское, шоссе Киевское, просит Комитет градостроительной политики Ленинградской области провести правовой анализ и принять решение.

Секретарь комиссии
по подготовке проектов правил
землепользования и застройки
сельских поселений

Гатчинского муниципального района Ванегелис З.В.

 23.03.2023
(Ф.И.О., подпись, дата)