

УТВЕРЖДАЮ

Председатель комиссии
по подготовке проектов правил
землепользования и застройки
МО «Город Гатчина»



И.И. Абарев 14.07.2022
(Ф.И.О., подпись, дата)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по проекту решения о предоставлении разрешения**

**на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства для земельного
участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м.,
расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина,
ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15 в части увеличения максимального
процента застройки земельного участка с 15% до 35%.**

1. Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний:
14.07.2022.

2. Сведения о протоколе публичных слушаний (когда утвержден, дата оформления, номер), на основании которого подготовлено заключение: Протокол №119 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15 в части увеличения максимального процента застройки земельного участка с 15% до 35%, дата оформления – 12.07.2022, дата утверждения – 14.07.2022.

3. Общие сведения о проекте, представленном на слушания: Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15 в части увеличения максимального процента застройки земельного участка с 15% до 35%.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Город Гатчина» земельный участок располагается в границах территориальной зоны Ж-1.10.2 – «зона застройки индивидуальными жилыми домами ЗРЗ-2-3» (устанавливается в зонах ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия ЗРЗ 2-3 «зона

индивидуальной малоэтажной жилой застройки на территориях исторических населенных пунктов»). Категория земель – «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования – «магазины».

4. Заявитель (инициатор публичных слушаний): собственник земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17 Зорькин Александр Сергеевич.

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

6. Правовой акт о назначении публичных слушаний (дата, номер, заголовок, опубликование): постановление главы МО «Город Гатчина» от 16.06.2022 № 17 «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15 в части увеличения максимального процента застройки земельного участка с 15% до 35%», опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 21.06.2022 №46(21444); размещено 21.06.2022 на официальном сайте Гатчинского муниципального района по адресу: <http://radm.gtn.ru> и официальном сайте МО «Город Гатчина» по адресу: <http://www.gatchina-meria.ru/>.

7. Срок проведения публичных слушаний: начало публичных слушаний – 21.06.2022 (дата публикации оповещения); окончание приема заявлений, предложений, замечаний к проекту – 08.07.2022; окончание публичных слушаний - не позднее 20.07.2022.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8. Формы оповещения о проведении публичных слушаний (название, номер, дата печатных изданий и др. формы): опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 21.06.2022 N46(21444); размещено на официальном сайте Гатчинского муниципального района по адресу: <http://radm.gtn.ru> и официальном сайте МО «Город Гатчина» по адресу: <http://www.gatchina-meria.ru/> 21.06.2022, размещено на информационном стенде у здания администрации Гатчинского муниципального района по адресу: г.Гатчина, ул.Карла Маркса, д.44 - 21.06.2022.

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

экспозиция проекта проводилась в здании администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Киргетова, д. 1.

Срок проведения и режим работы экспозиции проекта: с 28.06.2022 до 08.07.2022 по рабочим дням с режимом работы 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 (где и когда проведено, состав и количество участников, сведения о выступлениях заинтересованных лиц и презентации проекта):

08.07.2022 в 16-30 в здании администрации Гатчинского муниципального района по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.Гатчина, ул.Киргетова, д. 1, каб.40.

Присутствующие:

- 1) Представители организатора публичных слушаний:
 - Вангелис З.В. — секретарь Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина».
- 2) Представитель инициатора публичных слушаний:
 - Егiazаров Ю.Г. — представитель заявителя Зорькина А.С. по доверенности 78 АВ 2197654 от 22.06.2022.
- 3) Представители администрации Гатчинского муниципального района:
 - Туркина А.В. — начальник отдела градостроительного развития территорий комитета строительства и градостроительного развития территорий;
 - Рогован О.Н. — главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета строительства и градостроительного развития территорий.
- 4) Жители города Гатчина — 3 человека.

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

Выступления:

В 16-30 начальник отдела градостроительного развития территорий комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района - член Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина» — Туркина А.В. объявила о начале собрания участников публичных слушаний. Озвучила тему публичных слушаний.

Обратила внимание участников собрания публичных слушаний на тот факт, что по процедуре проведения публичных слушаний этапы были соблюдены: оповещение о начале публичных слушаний опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 21.06.2022 №46(21444) и размещено на официальных сайтах Гатчинского муниципального района и МО «Город Гатчина», на информационных стендах в местах массового скопления граждан. В здании администрации Гатчинского муниципального района по ул.Киргетова, д. 1 организована экспозиция Проекта.

Был предложен регламент проведения собрания: выступление представителя инициатора публичных слушаний — в рамках 10-15 минут; вопросы и ответы — до 3 минут; выступления в прениях участников собрания публичных слушаний—в рамках 3-5 минут.

По порядку проведения собрания участников публичных слушаний возражений не поступило.

Кроме того, Туркина А.В. обратила внимание на то, что в ходе проведения собрания участников публичных слушаний, Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина» принимает письменные предложения и замечания.

Слово для выступления было предоставлено представителю от инициатора публичных слушаний по доверенности 78 АВ 2197654 от 22.06.2022 — Егиазарову Юрию Георгиевичу.

Егиазаров Ю.Г. рассказал, что Зорькин Александр Сергеевич, являясь собственником земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15, обратился с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Данное обращение связано с решением собственника земельного участка о возведении объекта капитального строительства, в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, согласно сведениям, содержащимся в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН): «магазины».

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Город Гатчина» земельный участок с кадастровым номером 47:25:0104001:17 расположен в территориальной зоне Ж-1.10.2 - «зона застройки индивидуальными жилыми домами» (устанавливается в зонах ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия ЗРЗ 2-3 «зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки на территориях исторических населенных пунктов»).

По основным видам разрешенного использования земельного участка в данной зоне разрешается строительство магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м., а по предельным параметрам разрешенного строительства максимальный процент застройки – 15% с максимальной высотой застройки до 15м.

Общая площадь земельного участка №15 по ул.Ополченцев-Балтийцев в г.Гатчина составляет 1684 кв.м., что допускает площадь застройки на нем 252 кв.м.

Правообладатель земельного участка изначально планировал возведение здания в 2-3 этажа (что не противоречит градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-1.10.2, для которой установлена максимальная высота застройки в 15 м) на пятне застройки 252 кв. м (15 % от площади земельного участка).

Согласно техническому отчету об инженерно-геологических изысканиях на территории земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17 выявлены слабоустойчивые грунты (в том числе насыпные грунты), несущая способность которых существенно ограничена.

Выполненные расчеты показали, что возведение 2-3 этажного здания площадью застройки 252 кв. м невозможно без проведения специальных мероприятий по укреплению грунта или его замене, что в свою очередь, приведет к существенному увеличению капитальных вложений. Вполне очевидно, что для возведения небольшого здания магазина проведение указанных выше мероприятий экономически нецелесообразно.

Однако, несущая способность грунтов позволяет возвести одноэтажное здание магазина (здание аналогичных параметров в части общей и торговой

площади магазина) на площади застройки в 35 % от площади земельного участка.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Учитывая все вышесказанное, неблагоприятными характеристиками земельного участка для застройки являются инженерно-геологические характеристики, что дает право правообладателю земельного участка обратиться за разрешением на отклонение от максимального процента застройки с 15 % до 35 %.

По результатам выступления представителя инициатора публичных слушаний проходило обсуждение решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17.

На собрании были представлены демонстрационные материалы в виде проекта решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15 в части увеличения максимального процента застройки земельного участка с 15% до 35%.

В Комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина» по теме проведения собрания участников публичных слушаний, до начала собрания участников публичных слушаний предложений и замечаний не поступало.

В ходе собрания участников публичных слушаний письменно поступило 2 (два) заявления.

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

количество участников публичных слушаний – 3 человека.

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:

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина» рассмотрела заявление Зорькина А.С. и протокол №119 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15 в части увеличения максимального процента застройки земельного участка с 15% до 35%, и пришла к следующим выводам.

Публичные слушания по проекту считать состоявшимися и проведенными в соответствии со ст. 5.1, ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, Уставом Гатчинского муниципального района и Положением о порядке организации и проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов МО «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района от 26.09.2018 № 41 (в редакции от 07.11.2019 №52).

В соответствии с п.10 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предложений и замечаний, касающихся проекта от участников публичных слушаний, не поступало.

Поступило два заявления (несогласия со строительством магазина на земельном участке с кадастровым номером 47:25:0104001:17), на данные заявления в установленные законом сроки будут даны письменные ответы.

Таким образом, Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина» считает возможным предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0104001:17, площадью 1684 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Ополченцев-Балтийцев, д.15 в части увеличения максимального процента застройки земельного участка с 15% до 35%.

Секретарь Комиссии по подготовке проектов
правил землепользования и застройки
МО «Город Гатчина»

З.В.Ванагелис



14.07.2022

(Ф.И.О., подпись, дата)