


УТВЕРЖДАЮ

Председатель Комиссии
по подготовке проектов
правил землепользования
и застройки сельских поселений
Гатчинского муниципального района

Л.И. Абаренко  18.04.2024
(Ф.И.О., подпись, дата)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по проекту решения о предоставлении разрешения
на условно разрешенный вид использования
«дачные некоммерческие партнерства» для земельного участка
с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв.м.,
расположенного по адресу: Ленинградская область,
Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23.

1. Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний:
18.04.2024.

2. Сведения о протоколе публичных слушаний (когда утвержден, дата оформления, номер), на основании которого подготовлено заключение: Протокол № 166 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «дачные некоммерческие партнерства» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23, дата оформления – 18.04.2024, дата утверждения – 18.04.2024.

3. Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания: проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «дачные некоммерческие партнерства» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23.

4. Заявитель (инициатор публичных слушаний): Осипова Юлия Александровна - правообладатель земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23.

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 Гатчинского муниципального района от 20.03.2024 № 39 «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «дачные

некоммерческие партнерства» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23», опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 26.03.2024 № 23 (21623); размещено на официальном сайте Гатчинского муниципального района по адресу: <http://gmrlo.ru> и на официальном сайте МО Пудостьское сельское поселение по адресу: <http://пудостьское.рф/> в сети «ИНТЕРНЕТ».

7. Срок проведения публичных слушаний: с 26.03.2024 по 24.04.2024; начало публичных слушаний – 26.03.2024 (дата публикации оповещения); окончание приема заявлений, предложений, замечаний к проекту – 15.04.2024.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. Формы оповещения о проведении публичных слушаний (название, номер, дата печатных изданий и др. формы): оповещение о начале публичных слушаний опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 26.03.2024 № 23 (21623); размещено на официальном сайте Гатчинского муниципального района по адресу: <http://gmrlo.ru> и на официальном сайте МО Пудостьское сельское поселение по адресу: <http://пудостьское.рф/> в сети «ИНТЕРНЕТ», на информационных стендах, в местах массового скопления граждан, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен Проект, в здании администрации Пудостьского сельского поселения по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной, д. 64-А.

9. Сведения о проведении экспозиции по материалам (где и когда проведена): Экспозиция Проекта проводилась в здании администрации Пудостьского сельского поселения, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной, д. 64-А, со 02.04.2024 по 15.04.2024 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 (где и когда проведено, состав и количество участников, сведения о выступлениях заинтересованных лиц и презентации проекта): 15.04.2024 в 16-30, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной, д.64-А, здание администрации Пудостьского сельского поселения.

Присутствовали:

1) представители организатора публичных слушаний:

— Иванова Е.А. – член Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района, начальник отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района;

— Адаменя О.В. – член Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального

района, главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района.

2) представители администрации Гатчинского муниципального района:

— Степанов А.Ю. – председатель Комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района;

3) представители администрации МО Пудостьское сельское поселение:

— Зими́на А.А. – главный специалист администрации;

— Щербачев В.Г. – технический специалист администрации.

4) представители инициатора публичных слушаний:

— Осипова Ю.А. – правообладатель земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23.

5) жители Пудостьского сельского поселения: 6 человек.

В соответствии с п.3 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зарегистрировалось 2 участника публичных слушаний.

Выступления:

В 16-30 председатель Комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района Степанов А.Ю. объявил о начале собрания участников публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «дачное некоммерческое партнерство» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23.

Отметил, что публичные слушания проводятся на основании постановления Главы Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 20.03.2024 № 39.

Все мероприятия, связанные с организацией и проведением публичных слушаний соблюдены в соответствии действующим законодательством.

Обратил 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.

Передал слово представителю правообладателя земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183 – Осиповой Юлии Александровне.

Осипова Ю.А.: прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «дачное некоммерческое партнерство» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23, расположенный в зоне преимущественного сельскохозяйственного использования.

Согласно правил землепользования и застройки МО Пудостьское сельское поселение, утвержденных Решением совета депутатов Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 18.06.2014 № 358 (в редакциях приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 10.04.2019 № 10, приказы комитета

градостроительной политики Ленинградской области от 03 июня 2021 года № 66, от 10.09.2021 года №118, от 21.01.22 №5), земельный участок с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., относится к территориальной зоне СХ.2 - «зона сельскохозяйственных угодий». Согласно карте зон с особыми условиями использования территории правил землепользования и застройки Пудостьского сельского поселения земельный участок не относится к зонам с ограничением в использовании.

Согласно распоряжению «Об утверждении проекта зон санитарной охраны I-III поясов подземного водозабора «Орловские ключи» (Таицкий водозабор) открытого акционерного общества «Ленинградские областные коммунальные системы от 25.04.2014 № 272, земельный участок кадастровым номером 47:23:0260001:183 частично находится в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 2 и 3 поясов, что не препятствует образованию дачных некоммерческих партнерств.

В соответствии с представленным планом разбивки: ширина дороги – не менее 7 м, тупиковых дорог нет, выезд, правление и пожарный водоем расположены на местах общего пользования, в итоге образовано 29 земельных участков площадью от 600 до 1148 кв. м.

Зими́на А.А.: учитывая сложившийся опыт дачного строительства на территории Пудостьского сельского поселения, в рамках действующего законодательства существует возможность дальнейшей передачи собственником земельного участка внутриквартальных дорог в муниципальную собственность, что является нагрузкой для района и поселения.

Щербачев В.Г.: на представленной план-схеме земельного участка не предусмотрен пожарный выезд с территории, а также возможность его организации – вокруг поля других собственников, отсутствует площадка для сбора твердых бытовых отходов и детская игровая площадка. Требуется съезд от основной дороги (от подъезда к Лесосеменной станции) - участок длиной 485 м. для организации доступа на рассматриваемый земельный участок, отсутствует соглашение собственников для организации такого подъезда. Нет официального съезда с дороги.

Иванова Е.А.: рассматриваемый земельный участок в соответствии с правилами землепользования и застройки расположен в территориальной зоне СХ.2 зона сельскохозяйственных угодий. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне не установлены. Какими требованиями вы будете руководствоваться при разделе земельного участка?

Осипова Ю.А.: при изменении условно разрешенного вида использования для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183 на «дачное некоммерческое партнерство» появится возможность использовать земельный участок более рационально: заниматься дорогами, электричеством, развитием данной территории, благоустройством, рассмотреть возможность в будущем привлечь молодежь. В целях строительства оздоровительного спортивного лагеря планирую заявляться на грант в Комитет молодежной политики Ленинградской области. Использовать земельный участок по назначению не представляется возможным, чтобы заниматься фермерством - нет техники.

Иванова Е.А.: обращаем внимание на то, что в сентябре 2022 года постановлением Правительства Ленинградской области № 658 утверждено внесение изменений в генеральный план МО Пудостьское сельское поселение.

В соответствии с документами территориального планирования (Схема территориального планирования Ленинградской области, Схема территориального планирования Гатчинского муниципального района, Генеральный план муниципального образования Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области), рассматриваемый земельный участок находится в зоне сельскохозяйственных угодий «зона преимущественного сельскохозяйственного использования Гатчинская регионального значения».

В Российском законодательстве действует принцип соответствия, предполагающий, что документ градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки) не может противоречить документам территориального планирования, как документам, определяющим ориентиры развития территории.

Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования Схеме территориального планирования Ленинградской области, Схеме территориального планирования Гатчинского муниципального района, Генеральному плану является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие (часть 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с областным законом Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», Комитет градостроительной политики Ленинградской области подготовлено Распоряжение от 29.11.2022 №347 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области». Комитетом градостроительной политики Ленинградской области и ГКУ «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области» проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Пудостьское сельское поселение подготовлен, Комиссией рассмотрен. Следующим этапом Проект будет рассматриваться в рамках публичных слушаний. По результатам публичных слушаний Проект будет утвержден Комитетом Градостроительной политики Ленинградской области.

Учитывая, что земельный участок находится в функциональной зоне «зона сельскохозяйственных угодий», в правилах землепользования и застройки для таких земель регламенты не устанавливаются (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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 объявлено состоявшимся.

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

количество участников публичных слушаний – 2 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 общественных обсуждений или 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 общественных обсуждений или 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 сельских поселений Гатчинского муниципального района рассмотрела обращение Осиповой Юлии Александровны - правообладателя земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23 и протокол № 166 публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «дачные некоммерческие партнерства» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23, 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.

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.

Комиссия с учетом мнения администрации Гатчинского муниципального района и администрации муниципального образования Пудостьское сельское поселение считает, предложение Осиповой Ю.А. считает не целесообразным и рекомендует не предоставлять разрешение на условно разрешенный вид использования «дачные некоммерческие партнерства» для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23, в связи с

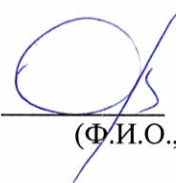
тем, что в документы градостроительного зонирования противоречат документам территориального планирования.

В целях приведения в соответствие Правил землепользования и застройки муниципального образования Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области с утвержденными документами территориального планирования принято Распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.11.2022 №347 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Пудостьское сельское поселение (статья 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Кроме того в соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 17.08.2011 №257 (ред. от 16.11.2023) «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Ленинградской области, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается» земельный участок с кадастровым номером 47:23:0260001:183, площадью 24700 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Куйдузи, поле 23, входит в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Член Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района – главный специалист отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района

О.В. Адаменя



18.04.2024

(Ф.И.О., подпись, дата)