

к Положению о публичных слушаниях  
в МО город Волхов  
Волховского муниципального района  
Ленинградской области

### **Протокол публичных слушаний**

« 21 » августа 2017г.

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания:  
внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области

Время начала проведения публичных слушаний: 17.00

Время окончания проведения публичных слушаний: 17.47

Место проведения публичных слушаний:

г. Волхов, пр. Кировский, д.32, каб. 215, в здании администрации МО г. Волхов.

Основания проведения публичных слушаний:

Письмо комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области №01-43-1-784/17-0-1 от 17.05.2017г.; постановление главы муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области «О назначении публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области» № 10 от 02.06.2017 г., Федеральный закон от 06.10.2003г. №131 « Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации»; ст. 31, 33 Градостроительного кодекса РФ, Устав муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области, статья 23 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области, утвержденных Приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 21.07.2015 г. № 16 (в редакции Приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 30.05.2016г. № 31, от 12.04.2017г № 14),

Организатор проведения публичных слушаний:  
единая комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Волховского муниципального района Ленинградской области( далее Комиссия) действует на основании постановления администрации Волховского муниципального района Ленинградской области от 06 июня 2017 года № 1798 в редакции от 21 августа 2017 г. № 2627.

**Присутствовали:**

Заместитель главы администрации  
по управлению муниципальным имуществом,  
земельным отношениям и архитектуре Ю.В. Столярова

Заместитель главы администрации по экономике  
инвестиционной политике А.С. Иванов

Председатель по управлению муниципальным  
имуществом С.А. Соколова

Начальник отдела архитектуры –  
главный архитектор Волховского района Т.В. Фролова

Главный специалист отдела архитектуры  
администрации Волховского муниципального  
района Ленинградской области О.Н. Евсеева

Ведущий инспектор отдела архитектуры  
администрации Волховского муниципального  
района Ленинградской области Т.В. Киселева

Представители общественности - 32 человека (приложение).

По решению присутствующих председательствует на обсуждении - Т.В. Фролова

Секретарь: ведущий инспектор отдела архитектуры Т. В. Киселева.

Вступительное слово председательствующего: Здравствуйте уважаемые жители г. Волхов и Волховского муниципального района. Сегодня мы обсуждаем Проект новой редакции Правил землепользования и застройки муниципального образования МО г. Волхов. Основные факторы, которые обусловили необходимость разработки новых Правил, следующие:

- это изменения в федеральном градостроительном законодательстве.

**Правила землепользования и застройки** – это документ градостроительного зонирования.

**Обязательность введения** Правил и их утверждение в каждом муниципальном образовании определяет Градостроительный кодекс Российской Федерации. Он же определяет состав Правил.

Правила имеют вид текстового документа с обязательным графическим приложением (картами).

В Правилах присутствует:

1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений;
2. Карты градостроительного зонирования;
3. Градостроительные регламенты.

Первая часть – "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений", который представлен в форме положений:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Вторая часть Правил – это карты.

**Карта градостроительного зонирования**, на которой вся территория МО поделена на территориальные зоны согласно их функциональному использованию.

**Градостроительные регламент** состоит из следующих компонентов:

1. Виды разрешенного использования:

- а. основные виды разрешенного использования;

- б. условно разрешенные виды использования;

- в. вспомогательные виды разрешенного использования.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В 2014 году Министерством экономического развития утвержден единый классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Если ранее каждое отдельное муниципальное образование утверждало свои наименования видов использования, то теперь они приводятся к единообразию для дальнейшего использования в государственном кадастре недвижимости.

**Основные виды разрешённого использования** земельных участков определяют возможные способы использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Условно разрешенные виды** разрешенного использования земельных участков не относятся к основным, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок. Для установления условно разрешённого вида требуется проведение дополнительных согласований через рассмотрение в Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования и публичные слушания.

**Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков являются дополнительными к основным и условно разрешенным видам использования, не могут быть самостоятельными от них и быть преимущественными, осуществляются только совместно с основными и условно разрешёнными видами использования участков. Нельзя выбирать вспомогательные виды без выбора основного.

Следующий компонент градостроительного регламента касается **предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**, которые представлены в табличной форме и включают в себя:

- 1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Последний компонент градостроительного регламента - **ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**. Они накладываются при условии, что земельный участок, находящийся в территориальной зоне также попадает в зону действия ограничений.

Попадает ли он туда, можно посмотреть на Карте зон с особыми условиями использования территории.

Ограничения по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, следующие:

*Н-1, Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов*

*Н-2, Санитарный разрыв от объектов транспортной и инженерной инфраструктуры*

*Н-3, Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры*

*Н-4, Водоохранная зона*

*Н-5, Прибрежная защитная полоса*

*Н-6, Береговая полоса*

*Н-7, Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения I пояса*

*Н-8, Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения  
2 пояса*

*Н-9, Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения  
3 пояса*

*Н-10, Придорожная полоса*

Например, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, образовательные и детские учреждения, рекреационные зоны и т.п.

В заключении хотелось бы отметить, что новые Правила землепользования и застройки

- **учитывают** все изменения в федеральном законодательстве,

- **актуально отражает градостроительную ситуацию,**

- **посредством регулирования способствует** созданию удобной, качественной, комфортной и гармоничной градостроительной среды.

На основании постановления администрации Волховского муниципального района от 27 сентября 2016 г. № 2464 было принято решение о подготовке внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области.

Проектной организацией был выполнен проект «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО г. Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области». Администрация Волховского муниципального района Ленинградской области направила материалы Проекта в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, рассмотрев предоставленные материалы, рекомендовал провести публичные слушания по данному вопросу. Проект размещен на официальном сайте администрации Волховского муниципального района Ленинградской области [www.volkhov-raion.ru](http://www.volkhov-raion.ru).

С момента опубликования проекта внесения изменений в ПЗЗ г. Волхов на официальном сайте администрации Волховского муниципального района в адрес администрации поступили заявления заинтересованных лиц которые сегодня присутствуют на публичных слушаниях.

1. ИП «Мамедов» обратился в отдел архитектуры администрации Волховского муниципального района с заявлением о возможность внесения в регламент территориальной зоны П-2 вида разрешенного использования – «объекты придорожного сервиса» код. 4.9.1. Заявителю принадлежит на праве собственности земельный участок и здание, которые расположены в зоне П-2. С целью расширения предпринимательской деятельности заявитель планирует открытие автомобильной мойки в существующим здании.

**Председательствующий:** Есть ли вопросы, дополнения или замечания в части внесения в регламент территориальной зоны П-2 испрашиваемого вида разрешенного использования?

Вопрос: а каково назначение объекта капитального строительства на данный момент?

Ответ: на данный момент объект используется как склад.

Замечания предложений не поступило.

2. ООО «Меридиан» обратилось с предложением внести изменения в подраздел «2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» регламента территориальной зоны О-1
  - в п. 2 таблицы параметр «Зм» заменить на формулировку «на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность, с учетом противопожарных и санитарных требований»
  - в п. 4.1. увеличить максимальный процент застройки с 60% до 70%.

**Председательствующий:** Есть ли вопросы, дополнения или замечания по данным предложениям?

Предложение отдела архитектуры: в связи с тем, что в пп. 2 п. 2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» регламента территориальной зоны О-1 необходимо указывать точные значения отступов от границ земельного участка, предлагаем дополнить пп. 2 фразой «Возможно сокращение минимального отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений с Зм. до 0м. при предоставлении экспертного заключения о соблюдении расстояний, обеспечивающих нормативную инсоляцию и освещенность, с учетом противопожарных и санитарных требований».

В условиях сложившейся застройки МО г. Волхов наблюдается дефицит территорий для организации парковочных мест по второму предложению ООО «Меридиан» комиссия считает не целесообразным увеличение процента застройки с 60% до 75% т.к. это может привести к нарушению СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» по обеспечению парковочными местами объектов общественного назначения и считает наиболее рациональным организацию парковок в границах отведенных земельных участков (оставшиеся 40% застройки).

**Председательствующий:** Вопросы к проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО г. Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области» еще есть?

Вопросов и замечаний не поступило.

**Председательствующий:**

Публичные слушания по проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО г. Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области» - считать состоявшимися.

**Результат публичных слушаний:**

Единой комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Волховского муниципального района Ленинградской области принято решение: с учетом поступивших предложений и замечаний одобрить проект «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО г. Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области».

Председательствующий: \_\_\_\_\_  
(подпись)

Т.В. Фролова  
(фамилия и инициалы)

Секретарь: \_\_\_\_\_  
(подпись)

Т.В. Киселева  
(фамилия и инициалы)