УТВЕРЖДАЮ

Председатель комиссии

по правилам землепользования

и застройки МО «Город Гатчина»

И.В.Носков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 22.10.2019

(Ф.И.О., подпись, дата)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение

от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной максимальной высоты застройки с 15м до 30м для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20, площадью 30193 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№8 и для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21, площадью 22316 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№6.

1. Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний: 22.10.2019.

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

Протокол № 37 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной максимальной высоты застройки с 15м до 30м для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20, площадью 30193 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№8 и для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21, площадью 22316 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№6, дата оформления – 21.10.2019, дата утверждения – 22.10.2019.

3. Общие сведения о проекте, представленном на слушания:

Проект решения о предоставлении разрешения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной максимальной высоты застройки с 15м до 30м для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20, площадью 30193 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№8 и для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21, площадью 22316 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№6.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Город Гатчина» земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-2.15 «малоэтажной многоквартирной жилой застройки». Для данной зоны установлена максимальная высота застройки – 15м (отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – до 30 м).

4. Заявитель (инициатор публичных слушаний): Комитет по управлению имуществом Гатчинского муниципального района.

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

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

Постановление главы МО «Город Гатчина» от 23.09.2019 № 9, газета «Гатчинская правда» от 26.09.2019 №75(21067); официальный сайт Гатчинского муниципального района по адресу: http://radm.gtn.ru размещено 26.09.2019, официальный сайт МО «Город Гатчина» по адресу: <http://www.gatchina-meria.ru/> опубликовано 26.09.2019.

7. Срок проведения публичных слушаний:

начало публичных слушаний – 26.09.2019 (дата публикации оповещения);

окончание приема заявлений, предложений, замечаний к проекту – 17.10.2019; 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 26.10.2019).

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

«Гатчинская правда» от 26.09.2019 №75(21067); официальный сайт Гатчинского муниципального района по адресу: http://radm.gtn.ru размещено 26.09.2019, официальный сайт МО «Город Гатчина» по адресу: <http://www.gatchina-meria.ru/> опубликовано 26.09.2019, распространено на территории МО «Город Гатчина» в местах массового скопления граждан 26.09.2019.

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

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

Срок проведения и режим работы экспозиции проекта:

с 07.09.2019 по 17.10.2019 по рабочим дням с режимом работы: понедельник - четверг с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 18-00, пятница с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00.

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

17.10.2019 в 18-00, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г.Гатчина, ул.Киргетова, д.1, каб.40 здание администрации Гатчинского муниципального района.

Присутствующие:

1) Представители организатора публичных слушаний:

* Носков И.В. – председатель комиссии по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина»;
* Гречухина Е.В. – заместитель председателя комиссии по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина»;
* Ванагелис З.В. – секретарь комиссии по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина».

2) Представитель инициатора публичных слушаний:

* Аввакумов А.Н. – председатель комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района.

3) Представители совета депутатов МО «Город Гатчина»:

* Федоров А.А. – заместитель председателя совета депутатов МО «Город Гатчина».

4) Представители администрации Гатчинского муниципального района:

* Крылова Е.А. –заместитель председателя комитета градостроительства и архитектуры;
* Коновалов Д.В. – председатель комитета по строительству;
* Шкляревская Е.С. –главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета градостроительства и архитектуры;
* Бабиков Л.В. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий комитета градостроительства и архитектуры;
* Миксюк О.Ю. – ведущий специалист отдела градостроительного развития территорий комитета градостроительства и архитектуры;
* Герман М.В.– главный специалист – пресс-секретарь администрации;
* Кузьмина С.Е. – главный специалист комитета образования.

5) Представители ООО «СК «Русь»:

* Левченко И.А. – генеральный директор;
* Фирсов К.И. –. главный инженер.

6) Прочие:

—жители города Гатчина: 22человека;

—представитель ТСЖ «Авиатор»: 1человек;

—представитель Гатчинской Епархии Русской Православной Церкви Московский Патриархат: 1человек;

—представители службы новостей телевидения «Ореол-ТВ»: 2 человека.

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

Выступления:

В 18-00 председатель комиссии по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина» – И.В.Носков объявил о начале собрания участников публичных слушаний. Представил присутствующих на собрании: представителей организатора публичных слушаний и инициатора публичных слушаний, представителей администраций Гатчинского муниципального района. Озвучил тему публичных слушаний.

Так же обратил внимание на тот факт, что в соответствии с действующим законодательством участниками публичных слушаний по Проекту являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого подготовлен данный Проект, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства. В данном случае получается, что это жители территориальной зоны Ж-2.15, в которую попадают жилые дома1, 1А, 3, 5 и 5 к.1 по ул. Генерала Сандалова.

Илья Вениаминович обратил 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 26.09.2019 №75(21067), и на официальных сайтах Гатчинского муниципального района и МО «Город Гатчина», в здании администрации Гатчинского муниципального района по адресу: ул.Киргетова, д.1 организована экспозиция Проекта.

Был предложен регламент проведения собрания:

-выступление представителя инициатора публичных слушаний— в рамках 15-20 минут;

- вопросы — ответы — до 3 минут;

-выступления в прениях участников собрания публичных слушаний—в рамках 3-5 минут.

По порядку проведения собрания публичных слушаний возражений не поступило.

Кроме того, Илья Вениаминович обратил внимание на то, что в ходе проведения собрания участников публичных слушаний, комиссия по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина» принимает письменные предложения и замечания.

Слово для выступления было предоставлено представителю ООО «СК «Русь» – главному инженеру Фирсову К.И.

Фирсов К.И.: - Предназначенные к застройке земельные участки с кадастровыми номерами 47:25:0107010:21 и 47:25:0107010:20, предоставляются администрацией Гатчинского муниципального района в соответствии с Областным законом от 27.12.2013 №107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области».

Земельный участок предоставляется в границах муниципального района, на территории которого осуществлялось (должно было осуществляться) строительство многоквартирного дома, для строительства которого недобросовестным застройщиком привлекались денежные средства пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, при этом земельный участок предоставляется при условии соответствия масштабного инвестиционного проекта следующим критериям: инвестиционный проект должен предусматривать строительство многоквартирных домов на предоставляемом земельном участке и завершение строительства многоквартирного дома, не введенного в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, строительство которого осуществлялось недобросовестным застройщиком (в случае, если такой многоквартирный дом принадлежит жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному пострадавшими участниками долевого строительства, на праве собственности), и безвозмездную передачу жилых помещений в них в собственность пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке.

На земельных участках планируется строительство многоквартирных жилых домов с привлечением инвестора с целью достраивания жилого дома по ул.Киргетова 26/5 «с обманутыми дольщиками». Для этой цели в 2017 году было подписано четырехстороннее соглашение между Правительством Ленинградской области, администрацией Гатчинского муниципального района, ЖСК «Улица Киргетова, дом 26/5» и ООО «СК «Русь».

Согласно правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина», утвержденным приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13.05.2019 №19, земельные участки с кадастровыми номерами 47:25:0107010:21 и 47:25:0107010:20 относятся к территориальной зоне Ж-2.15, с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - максимальная высота застройки – 15м, запрашиваемое отклонение – до 30м.

Территория западного строительного района в соответствии с действующим Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки предназначается под жилую застройку.

Проектируемая территория находится в благоприятных природно-планировочных условиях – размещается вдоль восточной границы застроенной территории Западного строительного района г.Гатчины в квартале, ограниченном:

- с севера – улицей Новоселов;- с запада – Бульваром Авиаторов; - с востока – улицей Старая Дорога;- с юга – улицей Красных Военлетов.

Предназначенные к застройке участки площадью 22316 кв.м, и площадью 30193 кв.м имеют кадастровый номер 47:25:0107010:21 и кадастровый номер 47:25:0107010:20 соответственно. Площадь участка в границах землепользования – ориентировочно 5.2 га.

Настоящим проектом на данных участках намечается строительство кирпично – монолитных жилых домов высотой 3-8 этажей.

Представленное планировочное предложение учитывает планировочную специфику района, особенности прилегающей застройки и трассировку сложившейся улично-дорожной сети, решения действующего Генерального плана, а также базируется на природно-планировочных условиях района и прилегающих территорий.

Основная планировочная идея проекта планировки – создание комфортного для жизни, благоустроенного и архитектурно-выразительного нового района, который в будущем имеет все основания стать одним из наиболее престижных градостроительных образований г.Гатчины.

При разработке проекта был предложен принцип преемственности планировочных решений к ранее разработанной градостроительной документации.

Город Гатчина имеет ограниченный запас территорий, на которых возможно осуществлять многоквартирную среднеэтажную застройку, при этом спрос на жилье на территории Ленинградской области остается стабильно высоким.

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной максимальной высоты застройки с 15м до 30м для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20, площадью 30193 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№8 и для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21, площадью 22316 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№6 необходимо для строительства жилого комплекса многоквартирной среднеэтажной застройки на данных земельных участках и достраивания проблемного дома по адресу: г.Гатчина, ул.Киргетова, д.26/5.

Кононова Т.Г. - председатель правления ЖСК «Улица Киргетова, дом 26/5»:- так уж вышло, что я в одном лице обманутый дольщик и житель микрорайона Аэродром. Почти 10 лет мы, дольщики дома по ул.Киргетова, 26/5 ожидаем своего законного жилья. Прошли через банкротство застройщика, многолетние судебные тяжбы. Дом чудом не попал в конкурсную массу и не был продан с торгов.

В ноябре 2017 года силами дольщиков был найден инвестор ООО «СК «Русь», подписано четырехстороннее соглашение между Правительством Ленинградской области, администрацией Гатчинского муниципального района, ЖСК «Улица Киргетова, дом 26/5» и ООО «СК «Русь» о достройке дома.

Силами ЖСК была собрана вся техническая документация, получено разрешение на строительство, и вот уже второй год мы пытаемся пройти последнюю процедуру, которая позволит строительной компании выйти на наш объект.

Среди обманутых дольщиков нашего дома есть многодетные семьи, ветераны труда, малолетние узники фашистских концлагерей, пенсионеры, обычные граждане.

К недостроенному дому вплотную примыкают жилой дом №3 по ул.7 Армии и дом №24 по ул.Киргетова, жители которых так же страдают . Они устали ждать когда же вместо ржавых заборов наконец увидят чистый двор, детскую площадку, скамеечки для отдыха. В этих двух домах около 100 квартир.

О том, что недостроенный дом стоит в самом центре города, с разбитыми окнами, некрасивым забором и прочими прелестями можно особо не говорить, все это видят.

Как житель микрорайона Аэродром, я ежедневно сталкиваюсь с теми же проблемами, что и другие жители нашего микрорайона. Самая большая - пробки. Считаю, что проблема тут комплексная; настройки светофоров – стоим по минуте, сужение на мост перед Коннетаблем, дачники и прочее.

Запрет на строительство жилых домов на Аэродроме не приведет к разрешению ситуации. Аэродром будет застроен жильем все равно – есть утвержденные градостроительные документы, по которым на этих участках жилая застройка. Это лишь вопрос времени. Проект, представленный строительной компанией «Русь» состоит из 3-5 этажных домов с 8-этажными вставками. Вокруг уже построены 10-12 этажные дома, против строительства которых не было никаких протестов со стороны жителей микрорайона Аэродром. Что это? Двойные стандарты? Почему не противились, когда повышали этажность строительной компании, которая достраивает дом на ул.Кныша,17 и строит сейчас 12 этажный жилой дом? Где все были, когда утверждали генеральный план города Гатчина?

Более чем уверена, что, когда будет реализован проект, большая часть «противников» побежит покупать там квартиры, так как это кирпичные дома с отличной планировкой, предусмотрено благоустройство, озеленение, детские площадки и зоны отдыха.

Мы все живем в одном городе, давайте ценить и уважать друг друга, ведь завтра любой из нас может стать обманутым дольщиком, оказаться в домах, которые примыкают к недостроенному жилому дому на ул.Киргетова, 26/5 и наоборот. И все поменяют свои приоритеты на противоположные.

Нет проблем въезда, микрорайона Аэродром, центра города – есть проблемы города Гатчина в целом и его жителей.

Положительный результат данных слушаний приведет к решению хотя бы нескольких из них:

1. дом, который начинал строиться в 1986 году будет достроен;
2. жители соседних домов, которые примыкают к недостроенному жилому дому на ул.Киргетова, 26/5 получат благоустроенные и чистые дворы;
3. микрорайон Аэродром (по моему мнению) лучший жилой комплекс.

Инфраструктура развивается там, где идет строительство и живут люди.

Живущим в парках – парков не хватает, стоящие в пробках, задерживаются по дороге домой. Мы, дольщики и члены наших семей никуда не торопимся вот уже 10 лет, некуда торопиться!

Презентация проекта:

До начала собрания участников публичных слушаний в адрес комиссии по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина» поступили в письменной форме четыре коллективных заявления от граждан, не являющихся участниками публичных слушаний (вх №4 от 15.10.2019 от обманутых дольщиков; вх №5 от 15.10.2019 от жителей микрорайона Аэродром; вх №6 от 17.10.2019 от жителей дома 3 по ул. 7 Армии; вх №7 от 17.10.2019 от жителей города и района). Копии заявлений и прилагаются к протоколу.

В ходе собрания участников публичных слушаний в письменной форме поступило одно предложение от Малашковой С.С., не являющейся участником публичных слушаний.

Собрание объявлено состоявшимся.

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

количество участников публичных слушаний – 0 человек.

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 правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина» рассмотрела заявление Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района и протокол №37 публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной максимальной высоты застройки с 15м до 30м для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20, площадью 30193 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№8 и для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21, площадью 22316 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№6, заявления граждан (жителей города Гатчина), 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, утвержденного решением совета депутатов МО «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района от 26.09.2018 № 41.

В соответствии с п.10 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предложения и замечания, касающиеся проекта от участников публичных слушаний, прошедшие идентификацию, не поступало. Но, до начала собрания участников публичных слушаний в адрес комиссии по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина» поступили в письменной форме четыре коллективных заявления от граждан, не являющихся участниками публичных слушаний (вх №4 от 15.10.2019 от обманутых дольщиков; вх №5 от 15.10.2019 от жителей микрорайона Аэродром; вх №6 от 17.10.2019 от жителей дома 3 по ул. 7 Армии; вх №7 от 17.10.2019 от жителей города и района). В ходе собрания участников публичных слушаний в письменной форме поступило одно предложение от Малашковой С.С., так же не являющейся участником публичных слушаний.

В своих обращениях жители города, в частности микрорайона Аэродром, выразили свое несогласие с выдачей разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21, площадью 22316 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№6 и для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20, площадью 30193 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№8, ссылаясь на крайне неблагоприятную транспортную обстановку, отсутствие на территории микрорайона Аэродром обеспеченности школами.

Таким образом, комиссия по правилам землепользования и застройки МО «Город Гатчина» считает предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной максимальной высоты застройки с 15м до 30м для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20, площадью 30193 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№8 и для земельного участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21, площадью 22316 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч.№6 не целесообразным и не рекомендует предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Решение принято с учетом мнений жителей города Гатчина, которые обозначили замечания и проблемы при осуществлении строительства многоквартирных жилых домов на данных земельных участках, а именно:

-проблема транспортной доступности микрорайона Аэродром;

-отсутствие на территории микрорайона Аэродром обеспеченности детскими общеобразовательными учреждениями (школами).

Секретарь комиссии по правилами

землепользования и застройки

МО «Город Гатчина» Ванагелис З.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_22.10.2019

(Ф.И.О., подпись, дата)