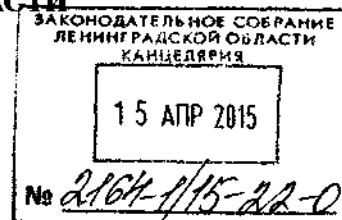




**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПЯТОГО СОЗЫВА**

**ДЕПУТАТ
ПО СЛАНЦЕВСКОМУ ОДНОМАНДАТНОМУ
ИЗБИРАТЕЛЬНОМУ ОКРУГУ № 25**

ПЕТРОВ Владимир Станиславович



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 40 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области направляю Вам на рассмотрение Законодательного собрания проект областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования»

Прошу Вас рассмотреть данную законодательную инициативу на ближайшем заседании Законодательного собрания.

Приложение:

1. Проект областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» на 1 л.
2. Пояснительная записка на 3л.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1л.
4. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1л.
5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации данного закона на 1л.

6. Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие данного закона на 1л.
7. Электронная версия направлена по электронной почте.

С уважением,

депутат:



В.С.Петров

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 11 областного закона
«О регулировании градостроительной деятельности на территории
Ленинградской области в части вопросов территориального планирования»

Статья 1

Внести в статью 11 областного закона Областной закон от 14 декабря 2011 года № 108-оз «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» (с последующими изменениями) изменение, дополнив частью 5 следующего содержания:

«5. Региональные нормативы градостроительного проектирования предельных показателей этажности и максимальной высоты в жилых и общественно-деловых зонах для жилой и смешанной застройки городских и сельских населенных пунктов должны содержать возможность их превышения при условии передачи муниципальным образованиям жилых помещений по цене, определенной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в зависимости от размера передаваемых жилых помещений, или при условии безвозмездной передачи муниципальным образованиям 25 процентов жилых помещений от образованных на дополнительно возведенных на этажах, в порядке, установленном постановлением Правительства Ленинградской области.».

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Ленинградской области

А. Дрозденко

Пояснительная записка

к проекту областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования»

Согласно действующему порядку, согласно областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» определен состав региональных нормативов градостроительного проектирования, который должен содержать:

- уровень обеспеченности социальной, производственной, инженерно-транспортной и другими инфраструктурами;
- расчетные показатели для планирования размещения объектов социальной инфраструктуры;
- расчетные показатели для планирования размещения объектов производственной инфраструктуры;
- расчетные показатели для планирования размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры;
- дополнительные расчетные показатели для планирования развития поселений и городского округа

Кроме того в состав региональных нормативов градостроительного проектирования входят:

- положения, подлежащие обязательному соблюдению при осуществлении градостроительной деятельности;
- рекомендуемые положения, состоящие из норм, правил, характеристик, параметров, которые могут применяться в соответствии с конкретными ситуациями и условиями градостроительной деятельности и могут включаться справочные материалы, относящиеся к местным естественно-природным, санитарно-экологическим, градостроительным и иным условиям.

Непосредственно нормативы градостроительного проектирования для Ленинградской области утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 N 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области». Одним из нормативов, утвержденным данным постановлением, являются предельные показатели этажности и максимальной высоты в жилых и общественно-деловых зонах для жилой и смешанной застройки городских и сельских населенных пунктов.

В зависимости от зоны, которых определено три:

- зона А - зона интенсивной урбанизации, совпадающей с зоной мегаполиса;

- зона Б - зона умеренной урбанизации, совпадающей с административными центрами муниципальных районов и зонами их влияния, промышленно-транспортными узлами и направлениями;

- зона В - зона незначительной урбанизации
этажность не должна превышать для зоны А – 16 этажей для городских населенных пунктов, сельских – 12, для зоны Б – 12 этажей для городских населенных пунктов и 9 для сельских, для зоны В – 9 этажей для городских и 5 для сельских. Максимальная высота зданий для зоны А – 50 метров для городских населенных пунктов, сельских – 37, для зоны Б – 37 для городских и 30 для сельских, для зоны В – 30 для городских, 16 для сельских.

Законопроектом предлагается установить, что в определенных условиях этажность и высота зданий жилой застройки может превышать установленную предельную величину.

В качестве условия превышения установленной предельной этажности и высоты жилого здания (помимо технических ограничений) предлагается установить, что если застройщик обязуется передать муниципальному образованию, на территории которого возводится жилой дом, часть квартир в строящемся доме по цене одного квадратного метра в не превышающем величину, определяемую Министром России, либо передать 25 процентов жилых помещений образовавшихся на дополнительно возведенных в этом случае этажах. Так, согласно приказа Минстроя России от 14.01.2015 N 5/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2015 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2015 года рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения для Ленинградской области составляет 40 210 рублей. Цена одного квадратного метра в этом случае гораздо ниже, чем фактически сложившиеся на рынке в Ленинградской области. Муниципальное образование приобретенные по минимальной стоимости квартиры будет предоставлять жителям Ленинградской области, нуждающимся в улучшении жилищных условий: ветеранам, инвалидам, детям-сиротам и другим категориям.

Предлагается в порядке, определенном постановлением Правительства Ленинградской области, установить величину увеличения предельной этажности в зависимости от количества передаваемых муниципальному образованию квадратных метров жилой площади и в нем уже определить, сколько следует передать квартир муниципальному образованию за строительство дополнительного этажа в доме. Также в порядке, определенном постановлением Правительства Ленинградской

области, предлагается установить и определение величины увеличения предельной этажности в случае безвозмездной передачи муниципальному образованию 25 процентов от жилых помещений на дополнительно возводимых этажах.

Непосредственно весь порядок определения величины превышения этажности в зависимости от площади, передаваемой муниципальному образованию по установленной цене, или при условии безвозмездной передачи жилых площадей от дополнительно возводимой должен быть определен постановлением Правительства Ленинградской области. Законом предлагается только установить, что превышение этажности возможно при соблюдении установленных условий:

- передачи квартир муниципальному образованию по определенной цене
- или безвозмездной передачи определенной доли жилых помещений.

В результате муниципальные образования получают качественные квартиры по минимальным ценам, что приведет к экономии бюджетных средств, жители Ленинградской области, нуждающиеся в улучшении жилищных условий или нуждающиеся в получении жилья, будут обеспечены жильем, строительные организации получают дополнительный стимул.

Справка
о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования
проекта областного закона «О внесении изменения в статью 11
областного закона «О регулировании градостроительной деятельности
на территории Ленинградской области в части вопросов
территориального планирования»

Правовую основу проекта областного закона составляют:

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Областной закон Ленинградской области от 14.12.2011 N 108-оз
«О регулировании градостроительной деятельности на территории
Ленинградской области в части вопросов территориального планирования»

Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012
N 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного
проектирования Ленинградской области».

**Перечень
областных законов и иных действующих на территории Ленинградской
области нормативных правовых актов, отмены, изменения или
дополнения которых потребует принятие областного закона
«О внесении изменения в статью 11 областного закона
«О регулировании градостроительной деятельности на территории
Ленинградской области в части вопросов территориального
планирования»**

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» потребует внесения изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области».

Предложения

о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования»

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» не потребует о разработки нормативных правовых актов.

Финансово-экономическое обоснование

к проекту областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования»

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 11 областного закона «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» не потребует финансовых затрат из областного бюджета.