

Протокол № 10

публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары

28.02.2018

г.Чебоксары

Место проведения: Большой зал администрации города Чебоксары (ул.К.Маркса,36).

Время проведения: 16.00 ч.

Предмет слушаний: проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары.

Заявитель: АО «Ипотечная корпорация».

Разработчик документации по планировке территории: АО «Чувашгражданпроект».

Председатель слушаний: Мамуткин В.В., заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары – главный архитектор города.

Секретарь слушаний: Данилова Т.Н., начальник отдела градостроительного планирования и регулирования управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие представители предприятий и организаций города, жители города Чебоксары – 12 чел. (список прилагается).

Способ информирования общественности:

Объявление о публичных слушаниях было опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 30.01.2018 № 9 и размещено на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Постановление главы города Чебоксары от 24.01.2018 № 199 «О проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары», проект планировки и проект межевания территории:

- опубликованы в Вестнике органов местного самоуправления города Чебоксары от 26.01.2018 № 1 (2192);

- размещены на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Основание для проведения публичных слушаний:

Публичные слушания проведены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Чебоксары», утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 24.12.2009 № 1528, постановлением главы города Чебоксары от 24.01.2018 № 199 «О проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания

территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Вступительное слово В.В.Мамуткина.
2. Доклад руководителя группы АО «Чувашгражданпроект» Е.А.Зеляниной.
3. Доклад технического директора ООО «НПП «Инженер» А.И.Воробьева.
4. Вопросы и выступления участников публичных слушаний.

По предложенному порядку проведения публичных слушаний поступило предложение от Онькова В.Н. об установлении регламента по вопросам, задаваемым в ходе публичных слушаний.

В регламент проведения публичных слушаний включено:

Время на озвучивание вопроса - не более 1 минуты.

Иные замечания и предложения по предложенному порядку проведения публичных слушаний от участников публичных слушаний не поступили.

Председательствующий В.В.Мамуткин, проинформировал о порядке работы на публичных слушаниях, ознакомил с основаниями для проведения публичных слушаний и способами информирования общественности о проведении публичных слушаний, сообщил о том, что

с момента опубликования объявления о проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары в Управление архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары поступили письма НП «Ривьера: Содействие строительству» от 13.02.2018 № 2 о приостановлении решения о проведении публичных слушаний в связи с нарушением условий договора № 42 от 29.06.2005 года, в соответствии с которым за НП «Ривьера» закреплены функции заказчика-застройщика III микрорайона центральной части города, направленные в адрес главы города Чебоксары (вх. в адм. № 2859 от 26.02.2018), Прокуратуру Чувашской Республики (вх.в адм. № 2758 от 21.02.2018), Минстрой Чувашии (вх.в адм. № 2876 от 26.02.2018);

арбитражным судом Чувашской Республики в рамках дела А79-14400/2012, по иску заместителя прокурора Чувашской Республики, в интересах муниципального образования – городской округ Чебоксары в лице администрации города Чебоксары, к некоммерческому партнерству «Ривьера» было установлено: до 01.03.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка. В случае, если в соответствии с Земельного кодекса Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 01.10.2005 не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона (абзацы 4и 5). Таким образом, предоставление земельного участка для жилищного строительства без проведения торгов после 01.10.2005 (даты вступления в силу статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации) возможно до 01.03.2007, если решение о предварительном согласовании места размещения объекта принято до 01.10.2005, либо до 30.12.2007 при наличии соглашения, заключенного до 30.12.2004. То есть законодательством установлены предельные сроки предоставления земельных участков для жилищного строительства без проведения аукциона, по истечении которых земельные участки могут быть предоставлены для указанной цели только при

условии соблюдения процедуры, предусмотренной статьями 30.1 и 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно пункту 1 статьи 416 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает. С введением в действие статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации администрация г. Чебоксары утратила возможность исполнения ранее принятого на себя обязательства по заключению договоров аренды земельных участков под жилищное строительство без проведения торгов. (Сейчас 39.6 ЗК РФ).

Докладчик Е.А. Зелянина, сообщила следующее:

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст.46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основанием для разработки данного проекта являются:

- постановление администрации города Чебоксары от 27.09.2017 № 2235 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) квартала, ограниченного ул.Калинина, Гайдара, Франко г.Чебоксары;
- техническое задание, утвержденное заказчиком – АО «Ипотечная корпорация»;
- технические условия на подключение к инженерным сетям.

Площадь территории в пределах красной линии составляет 3,360 га.

Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 4,47 га.

Представленная территория является частью микрорайона «Воскресенский» и располагается вдоль улицы Калинина, ее границами также являются ул.Гайдара, ул. И. Франко, с северной части располагается бульвар Воинов Интернационалистов, который является продолжением парка им. В.И.Чапаева.

Проект планировки данного микрорайона выполнен в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий: отчетам по результатам инженерно-геологических изысканий, инженерно-гидрометеорологических изысканий, по результатам инженерно-экологических изысканий, отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с правилами землепользования и застройки, которые утверждены решением Чебоксарского городского Собрания депутатов.-

Согласно карте градостроительного зонирования г.Чебоксары 2016 года, территория микрорайона находится в зоне Ж-5.1 (подзона застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами) и зоны О-2 (зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения).

Проектируемая территория состоит из 10 земельных участков.

Представленная территория состоит из разноплановой застройки. Изначально здесь предполагалась застройка для работников ХБК и в 50-х г.г. был выполнен проект московскими архитекторами, представленный в основном кирпичными 2-хэтажными жилыми домами, которые перемежалась с деревянной застройкой.

На данной территории с 1957 г. находятся три объекта:

- два объекта – это корпуса детского сада;
- деревянной 2-х этажное здание, которое находится вдоль ул.И.Франко.

Помимо них на данной территории имеется панельный 5-ти этажный жилой дом (1980 г.) типового типа, 9-ти этажный жилой дом (2013 г.) по ул.И.Франко, 7, два 19-ти этажный

жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (2013 и 2016 г.г.) по ул.Калинина, 89 и 91.

На планируемой территории предполагается размещение третьего здания, которое войдет в комплекс ранее построенных двух 19-ти этажных жилых домов.

Дорожное полотно ул.Калинина составляет 18 м., тротуары – 2,5 м, ул. И.Франко – это улица в жилой застройке с шириной 6 м, тротуары – 1,5 м.

Проектируемая территория состоит из 10 земельных участков.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства следующими факторами:

- необходимость сохранить территорию в пределах существующих красных линий, в соответствии со сложившейся планировочной структурой и улично-дорожной сетью;

- необходимостью достроить существующий комплекс жилых многоэтажных домов в соответствии с действующими нормативами. Ввиду того, что имеющейся территории недостаточно – меняются границы соседних участков, имеющих завышенную в соответствии с нормами площадь (детского дошкольного учреждения и часть территории двора дома № 5 по ул.И.Франко);

- необходимость откорректировать границы существующего детского дошкольного учреждения, территория которого после объединения двух садиков (№ 93 и № 188) увеличилась. В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования при нормативе земельного участка 35 кв.м. на 1 чел. и вместимости детского сада на 240 мест имеется избыток территории. Предлагается перераспределение части этого участка в целях обеспечения комфортной среды для проживания жильцов данного квартала в соответствии с нормативными требованиями. Решается комплексно благоустройство всего квартала. Данная территория выравнивается со стороны ул. Гайдара (обрезается территория, выходящая за красную линию 98,2 кв.м.) и присоединяется освободившаяся территория общего пользования после сноса гаражей (565,4 кв.м.). Со стороны, примыкающей к территории поз.68, отрезается 800 кв.м. По сумме отделяемая территория составляет 332,8 кв.м.

Показатели:

- площадь территории в границах ппгт – 4,47 га;
- площадь территории в пределах красной линии – 3,36 га;
- проектная численность населения – 198 чел.;
- общая численность населения квартала – $855+198=1053$ чел.;
- общая площадь всех квартир в квартале – 35 738 кв.м.;
- общее количество квартир в квартале – 573 шт.;
- обеспеченность общей площадью на 1 чел. – 29 кв.м.;
- плотность населения – 313 чел/га.

Баланс территории:

- проезда, парковки – 0,796 га;
- площадь застройки – 0,84 га;
- озеленение, площадки – 1,3046 га;
- территории общего пользования – 0,417 га;
- территории, прилегающие к проектируемому участку в пределах проекта планировки территории – 1,11 га.

Потребность населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного спроса:

- детские дошкольные учреждения требуется 48 мест;
- общеобразовательные школы – 117 мест;
- аптеки – 53 кв.м.;
- помещения культуры и искусства – 58 кв.м.;
- физкультурно-спортивные учреждения – 0,73 га;
- спортивно-тренажерный зал – 73,7 кв.м.;

- магазины продовольственных товаров – 105 кв.м.;
- магазины непродовольственных товаров – 189,54 кв.м.

Следует отметить, что на территории микрорайона «Воскресенская горка» планируется размещение ФОКа и в данном случае местными нормативами градостроительного проектирования допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятия физкультурой.

Расчеты выполнены на 1053 чел.

Существующие улицы:

- ул. Калинина – магистраль районного значения;
- ул. Гайдара и ул. Франко – улицы в жилой застройке.

Остановка общественного транспорта находится в непосредственной близости от проектируемой территории.

На углу планируется к размещению 5-тиэтажное здание общественного назначения (2-я очередь застройки).

Докладчик А.И.Воробьев, сообщил следующее:

Основными задачами проекта межевания территории является установление границ застроенных и незастроенных земельных участков, в том числе границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты, в соответствии со сведениями филиала ЕГРН по Чувашской Республике.

Разработка проекта межевания территории выполнены в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- генеральным планом Чебоксарского городского округа;
- правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа;
- другими нормативно-техническими документами.

В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания использовались следующие сведения и материалы:

- сведения филиала ЕГРН по Чувашской Республике;
- проект планировки территории;
- координаты действующих красных линий;
- инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Головной институт изысканий»;
- инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «Головной институт изысканий».

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красной линии. Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, смежных земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 и представлен в графических материалах.

Основные изменения касаются юго-восточной части представленной территории. Предусматривается образование 4-х земельных участков:

:ЗУ1 площадью 1317 кв.м. (многоэтажная жилая застройка), в том числе:

- :ЗУ1/1 (21:01:030103:1367) – 928 кв.м.,
- :ЗУ1/2 (21:01:030103:1364) – 33 кв.м.,
- :ЗУ1/3 (21:01:030103:5) – 39 кв.м.,
- :ЗУ1/4 (21:01:030103:1363) – 317 кв.м.

:ЗУ2 площадью 10324 кв.м. (дошкольное, начальное и среднее общее образование), в том числе:

- :ЗУ2/1 (21:01:030103:122) – 565 кв.м.,
- :ЗУ2/2 (21:01:030103:9) – 6312 кв.м.,
- :ЗУ2/3 (21:01:030103:8) – 3447 кв.м.

:ЗУ3 площадью 327 кв.м. (земельные участки (территории) общего пользования).
:ЗУ4 площадью 4106 кв.м. (многоэтажная жилая застройка), в том числе:
:ЗУ4/1 (21:01:030103:8) – 797 кв.м.,
:ЗУ4/2 (21:01:030103:1367) – 558 кв.м.,
:ЗУ4/3 (21:01:030103:168) – 1046 кв.м.,
:ЗУ4/4 (21:01:030103:1322) – 1705 кв.м.

В границах разработки проекта межевания территории объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, согласно Генеральному плану Чебоксарского городского округа, отсутствуют.

В границах разработки проекта межевания территории особо охраняемые природные территории, согласно Генеральному плану Чебоксарского городского округа, отсутствуют.

В границах разработки проекта межевания территории, границы зон действия публичных сервитутов не предусмотрены.

Все сформированные земельные участки имеют свободный доступ к землям общего пользования, поэтому организация публичного (частного) сервитута не требуется.

Вопросы и предложения участников публичных слушаний:

Оньков В.Н. спросил по земельному участку :ЗУ 4/1.

Воробьев А.И. ответил, что участок входит в состав образуемого :ЗУ4 для эксплуатации поз. 68.

Оньков В.Н. спросил, остаются ли детские садики на представленной территории, кто является застройщиком участка :ЗУ1.

Мамуткин В.В. ответил, что поз. 68 строит АО «Ипотечная корпорация», что :ЗУ1 образуется под размещение общественного здания и застройщик будет определяться по результатам аукциона.

Оньков В.Н. спросил о формировании земельного участка в районе детского сада.

Воробьев А.И. пояснил, что территория детского сада увеличивается с одной стороны за счет территорий общего пользования.

Зелянина Е.А. ответила, что таким образом выполняются требования по сетям, что по расчетам у существующего детского сада выявлен перерасход земельного участка площадью 3000 кв.м.

Оньков В.Н. сообщил, что многоэтажная застройка приведет к увеличению потребности в местах в детских садах.

Зелянина Е.А. сообщила, что на территории микрорайона «Воскресенский» предусматривается размещение еще одного детского сада.

Мамуткин В.В. ответил, что два существующих детских сада будут реконструированы в один.

Шакеев Ю.Н. спросил про земельный участок :ЗУ4/3.

Мамуткин В.В. ответил, что данный участок освобожден от металлических гаражей, находится в республиканской собственности и на нем предусмотрено дворовое благоустройство.

Шакеев Ю.Н. спросил, что мешает сохранить земельный участок для детских садиков.

Мамуткин В.В. ответил, что в данном случае представлена стадия оптимизации территории для более ее рационального использования.

Оньков В.Н. выступил по убраным металлическим гаражам.

Зелянин Е.А. пояснила, что по существующим санитарным нормам гаражи нельзя размещать рядом с детским садиком.

Оньков В.Н. выступил по внешнему виду поз.68.

Мамуткин В.В. пояснил, что здесь представлена визуализация территории, которая в перспективе изменится, что обсуждается проект планировки и проект межевания территории.

Оньков В.Н. задал вопрос по парковочным местам.

Зелянина Е.А. ответила, что здесь предусмотрены подземные парковки.

Оньков В.Н. сообщил, что подземными парковками никто не пользуется, что нужно снизить этажность дома и соответственно снизиться потребность в парковочных местах.

Выступления участников публичных слушаний:

Оньков В.Н. сообщил, что поддерживает озвученной в ходе публичных слушаний письмо НП «Ривьера: Содействие строительству», которое ранее планировало данную территорию; что выступает против хаотичной застройки.

Мамуткин В.В. ответил, что ранее разработанный проект планировки территории НП «Ривьера» не отличается от представленного на публичные слушания проекта планировки территории.

Шакеев Ю.А. предложит обсуждать территории в привязке с соседними территориями. Выступил по парковочным местам, и предложил не трогать сады.

Мамуткин В.В. пояснил по парковочным местам, что 40% парковочных мест необходимо размещать в границах отведенного земельного участка, за пределами земельного участка может быть размещено не более 60% парковочных мест.

В ходе публичных слушаний поступили вопросы, а также прозвучали предложения и замечания от Онькова В.Н. и Шакеева Ю.А., не относящиеся к предмету публичных слушаний.

Иные замечания и предложения в устной и письменной формах не поступали.

Мамуткин В.В., предложил, в связи с отсутствием замечаний и предложений по рассматриваемому вопросу подвести итоги проделанной работы.

В результате проведения публичных слушаний установлено: порядок и процедура публичных слушаний соблюдены согласно Положению о публичных слушаниях. Публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары, считать состоявшимися.

Рекомендовать:

1. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары подготовить протокол и заключение по результатам публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары.

2. Опубликовать заключение о результатах публичных слушаний в газете «Чебоксарские новости» и разместить на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Направить главе администрации города Чебоксары проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Аркадия Гайдара г. Чебоксары, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по данным проекту планировки и проекту межевания территории не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний, а также проект постановления администрации города Чебоксары для принятия решения об утверждении данной документации или направлении ее на доработку.

Председательствующий

В.В.Мамуткин