

ПРОТОКОЛ № 10

публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» в городе Новочебоксарск Чувашской Республики и проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики

Дата проведения: 15 августа 2023 г.

Время проведения: 17.00 часов

Место проведения: актовый зал администрации города Новочебоксарска.

Председательствует: Врио главы города Новочебоксарска – Матвеев Олег Аркадьевич.

Информирование и участие населения и общественности: в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса в части информирования и участия населения и общественности в обсуждении планируемой деятельности, проектные материалы объекта обсуждения и информация о дате и месте проведения публичных слушаний была размещена в информационном «Вестнике» местного самоуправления г. Новочебоксарска от 10 августа 2023 года № 26 и на официальном сайте города Новочебоксарска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 32 участника, список прилагается.

Повестка дня:

- 1) рассмотрение проекта внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» в городе Новочебоксарск Чувашской Республики;
- 2) рассмотрение проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики.

По вопросам в повестке дня данных публичных слушаний выступили

1. По рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» в городе Новочебоксарск Чувашской Республики – заявитель, житель микрорайона «Липовский» Андрей Эдуардович Друговской;
2. По рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики – главный инженер проекта ООО «Теплоавтоматика» Дмитрий Александрович Самаров.

О.А. Матвеев:

Добрый вечер уважаемые участники публичных слушаний!

Сегодня публичные слушания проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Новочебоксарска Чувашской Республики, решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 30 января 2020 года № С 72-1 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, 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 города Новочебоксарска Чувашской Республики», Правилами землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики, утвержденными решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 18 декабря 2006 года № С 18-3 (с изменениями и дополнениями).

Постановления Врио главы города Новочебоксарска от 07 августа 2023 года № 53 «О назначении даты проведения публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» в городе Новочебоксарск Чувашской Республики и проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики» опубликованы в информационном «Вестнике» местного самоуправления г. Новочебоксарска от 10 августа 2023 года № 26.

Также вышеуказанные постановления размещены на официальном сайте города Новочебоксарска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Участники публичных слушаний могли представить свои предложения и замечания, касающиеся вышеуказанных вопросов для включения их в протокол публичных слушаний по адресу: г. Новочебоксарск, ул. Комсомольская, д. 4А, каб. 21.

Предложений и замечаний, касающихся вышеуказанных вопросов, после опубликования в средствах массовой информации не поступало.

По вопросам в повестке дня данных публичных слушаний выступают:

1. По рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» в городе Новочебоксарск Чувашской Республики - заявитель, житель микрорайона «Липовский» Андрей Эдуардович Друговской;

2. По рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики - главный инженер проекта ООО «Теплоавтоматика» Дмитрий Александрович Самаров.

Слово для доклада по рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» в городе Новочебоксарск Чувашской Республики предоставляется жителю микрорайона «Липовский» Андрею Эдуардовичу Друговскому.

А.Э. Друговской:

Добрый вечер!

На публичное рассмотрение представляется проект внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» города Новочебоксарска.

Решение о необходимости подготовки данного проекта и обращении в администрацию было принято на общественном собрании членов ЖСК «Липово-2» в августе 2022 года. В ходе проектных работ, по соглашению с администрацией, было принято решение о необходимости включения в проект актуализированных данных полученных в результате изыскательских, проектных и строительно-монтажных работ, проводимых на территории микрорайона в период с 2020-2023 год.

Основой для актуализации решений послужил утвержденный постановлением администрации № 1307 от 24.09.2021 г. проект ООО «Сфера проектов» (г. Н. Новгород, 2021 г.).

При проектировании было также учтено:

- изменение схемы организации дорожного движения, ввиду смены направления основных транспортно-логистических потоков с юго-северного направления на западно-восточное. Проект планировки учитывает новые решения по организации дорожно-транспортной сети, разработанные в рамках прошедшего экспертизу 21.06.2023 года проекта дорог микрорайонов Липовский и Ольдеево, выполненного АО «Проектно-сметное бюро» г. Чебоксары. Внесены изменения в габариты основных и второстепенных проездов, отражена новая дорожная сеть и тротуары;

- в проекте актуализированы по данным Росреестра, по состоянию на июль 2023 г., границы земельных участков и зон с особыми условиями использования (охранные зоны ЛЭП, газопроводов, источников водоснабжения и т.п.);

- актуализированы схемы размещения инженерных сетей. За основу взяты данные полученные в результате инженерно-геодезических изысканий, выполненных в рамках проекта дорог микрорайона Липовский, выполненного АО «Проектно-сметное бюро» г. Чебоксары. Также проектом отражены вновь введенные инженерные сети, построенные ООО «Стройсфера» в рамках реализации проектов водоснабжения и водоотведения трех этапов.

В проекте на данный момент реализованы изменения дорожно-транспортной сети. Ранее транспортно-логистические потоки были ориентированы в сторону ул. Пионерской при первоначальном проектировании микрорайона. Впоследствии, на сегодняшний день нет возможности выполнить данное решение, поскольку эта территория относится к СНТ «Ельниково» и логистика направлена в сторону Тепличного проезда с выездом на ул. Промышленной, вдоль СНТ «Ольдеевский».

В проекте актуализированы инженерные сети, отображены охранные зоны, что учтено при разметке красных линий.

Актуализированы данные о землях общего пользования. Проектом отражены места планируемого размещения площадок складирования ТБО, запланированного в рамках реализации проекта строительства дорог.

В документации актуализированы все технико-экономические показатели застройки микрорайона с учетом вносимых изменений.

И соответственно выполнена корректировка красных линий. Из участков возможной застройки вынесены земли, занятые магистральными инженерными коммуникациями или их охранными зонами. Это значительно упростит работу и улучшит оперативность реагирования коммунальных служб при проведении регламентных и ремонтно-восстановительных работ на сетях, за счет обеспеченности беспрепятственного доступа.

На этом у меня все. Спасибо за внимание!

О.А. Матвеев:

Спасибо! Пожалуйста, вопросы к докладчику.

Если вопросов нет, то слово для доклада по рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики, предоставляется главному инженеру проекта ООО «Теплоавтоматика» Дмитрию Александровичу Самарову.

Д.А. Самаров:

На рассмотрение представлен проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики.

Проектируемый микрорайон располагается в западной части г. Новочебоксарск.

Территория проектирования граничит с севера, запада и юга - земли свободные от застройки; с востока – территория IX микрорайона Западного жилого района. Территория представляет собой неосвоенный участок свободный от строений и насаждений. На момент разработки проекта внесения изменений в пределах рассматриваемого участка застройка не ведется.

Общая площадь проектируемой части микрорайона, согласно заданию на проектирование, составляет 6,26 га.

Проектируемая жилая группа является частью будущего микрорайона, ограниченного зоной Ц-1 на данной территории, согласно ПЗЗ Новочебоксарского городского округа. Жилая группа включает в себя общественные здания и сооружения, а также жилые здания со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания населения данной жилой группы.

Этажность зданий жилой группы 14-16 этажей.

Проект планировки и межевания рассматриваемой территории был разработан и утвержден в 2022 году.

Цель проекта внесения изменений в проект планировки территории, утвержденный в 2022 году, изменение позиции 10 с дошкольного учреждения на многоквартирный жилой дом. На основании письма отдела образования администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики № 1043 от 22.05.2023 г. данный микрорайон будет обеспечен ближайшими детскими садами в соседнем микрорайоне поскольку данные ДДУ не загружены по проектной мощности.

Архитектурно-градостроительная концепция микрорайона в целом сохраняется и формируется вокруг идеи комфортной многофункциональной городской среды с жилыми кварталами. На данный момент согласно утвержденному плану проекта планировки территории от 2022 г. строительство многоквартирных жилых пока не ведется.

Проектом предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов:

- позиции 1, 2, 3, 4 со встроенно-пристроенными помещениями в 2 этажа;
- позиция 5 со встроенно-пристроенными помещениями в 1 этаж и подземным этажом;
- позиции 6, 7, 8, 9 также со встроенно-пристроенными помещениями и парковкой на 1 этаже.

Пересчитаны технико-экономические показатели.

Плотность застройки жилых зон принята в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки. Плотность населения микрорайона 476 чел/га.

Для расчета, согласно заданию, принята обеспеченность общей площади жилых помещений на одного человека для многоэтажной (высотной) жилой застройки 30,0 кв. м.

Общая площадь жилых домов всего микрорайона составила – 89348,00 кв. м.

Численность населения всего микрорайона – 2978 чел.

Проектом предусмотрено 740 м/м на микрорайон.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.

Проектом межевания территории предлагается образование земельных участков. Земельные участки в проекте межевания территории образуются путем раздела земельных участков, находящихся в частной собственности.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в проекте межевания территории:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Предоставление коммунальных услуг;
- Улично-дорожная сеть;
- Благоустройство территории.

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории, располагается на категории земель - землях населенных пунктов.

На этом у меня все.

О.А. Матвеев:

Спасибо. Пожалуйста, вопросы.

О.Л. Шапошников (заместитель директора ООО «СЗ «СМУ-58»):

ООО «СЗ «СМУ-58» на основании договора № 1 от 06.07.2015 о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства, заключенному с администрацией города Новочебоксарска осуществляет застройку IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска. ООО «СЗ «СМУ-58», как законный правообладатель смежного земельного участка, в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса, выражает свои замечания и предложения по представленному проекту планировки территории в ходе публичных слушаний.

Согласно уже утвержденному проекту планировки территории для обеспечения социальными объектами микрорайона предусмотрено строительство общеобразовательной школы на 1100 мест и два детских сада по 220 мест. В настоящее время вносятся корректировки в проект планировки территории с целью увеличения общей площади жилья до 300000 кв. м., что и предусматривалось первоначальным проектом планировки территории утвержденный постановлением № 590 от 25.03.2016 г.

При окончательной застройке IX микрорайона ООО «СЗ «СМУ-58» с общей площадью жилья 300000 кв. м при утвержденном ППТ № 590 от 25.03.2016 обеспеченность социальными объектами будет обеспечена полностью.

Сообщаем, что ООО «СЗ «СМУ-58» профинансировала инженерно-изыскательные, проектные работы и проведение государственной экспертизы и участвует собственными средствами в финансировании строительства детского сада в размере 49525410 рублей рамках инвестиционного проекта «Комплексная застройка жилого района IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарск Чувашской Республики» (ИБК).

Резервов мест в школах и детских садах для дополнительно проектируемой группы домов ООО «СК «Эверест» не имеется, следовательно, при принятии данного проекта нарушатся законные права жителей микрорайона на обеспечение социальными объектами.

Считаем необоснованным и нарушающим права жителей предусматривать в «Проекте планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики» ссылку на места в школьных и дошкольных заведениях IX микрорайона.

Рассмотрев проект, имеется ряд вопросов, требующих уточнения и доработки:

1. Проектом предусматривается строительство 733 квартиры. Площадь жилья – 89348 кв. м. Средняя площадь квартиры – 121,8 кв. м. Эти цифры указывают на возможно допущенные ошибки в расчетах количества машино-мест (0,8 м/м на квартиру) а также других параметров ТЭП проекта.

2. Наружные инженерные сети проработаны и зафиксированы проектом только в границах земельного участка без указания возможных точек подключения, предусмотренных в ТУ. Этот вопрос вызывает тревогу, что возможно сети планируют проложить через территорию IX микрорайона, тем самым нарушив только что созданное и создаваемое благоустройство микрорайона (сети ливневой канализации и т.д.).

3. Требуется дополнительная проработка и проверка расчета достаточности наличия заложенных в проекте социальных объектов (школ, детских садов), т.к. в данном виде проект не содержит точного расчета с учетом смежных земельных участков и всей прилегающей территории, а также проверка расчета машино-мест.

В связи с этим, прошу мое выступление внести в протокол публичных слушаний.

На этом у меня все.

О.А. Матвеев:

Спасибо.

Есть у присутствующих вопросы и замечания к докладчикам?

Если нет больше желающих выступить, предложения и замечания все высказаны (отсутствуют), то предлагаю подвести итоги публичных слушаний.

ВЫВОДЫ публичных слушаний:

В результате рассмотрения материалов публичных слушаний установлено следующее: порядок и процедура публичных слушаний соблюдены согласно решению Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 30 января 2020 года № С 72-1 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, 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 города Новочебоксарска Чувашской Республики».

Публичные слушания по рассмотрению проекта внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «Липовский» в городе Новочебоксарск Чувашской Республики и проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории группы жилых домов, ограниченных ул. Советская, местным проездом с западной стороны, ул. 10 Пятилетки и западной границей IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики считать состоявшимися.

В ходе публичных слушаний поступило обращение ООО «СЗ «СМУ-58».

1. Приобщить выступление заместителя директора ООО «СЗ «СМУ-58» О.Л. Шапошникова к настоящему протоколу.

2. Направить главе администрации города Новочебоксарска вышеуказанные проекты планировки территории для принятия решения об утверждении или об отклонении и направлении на доработку с учетом данных протокола и заключения.

3. Аппарату Новочебоксарского городского Собрания депутатов обеспечить опубликование в установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение на официальном сайте города Новочебоксарска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» заключения о результатах публичных слушаний.

Есть ли другие предложения? Если нет, то разрешите завершить данные публичные слушания.

Председатель публичных слушаний:

О. А. Матвеев

Секретарь публичных слушаний:

А.Ю. Романова