

УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель главы
администрации МО «Город
Ленск»,

председатель рабочего органа
В.Ю. Пелипенко

В.Ю. Пелипенко
августа 2020г.



**ПРОТОКОЛ
публичных слушаний**

**по внесению изменений в проекты планировки и межевания территории
г. Ленска**

г. Ленск

04 августа 2020г.

Присутствовали:

Пелипенко В.Ю.- первый заместитель главы администрации муниципального образования «Город Ленск», председатель рабочего органа;

Никонова М.П. - главный архитектор администрации муниципального образования «Город Ленск», заместитель председателя;

Яловега Е.А.- ведущий специалист отдела архитектуры администрации муниципального образования «Город Ленск», секретарь.

Члены рабочего органа:

Чернов О.А. - председатель МУ «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Город Ленск»;

Ноговицына А.Н. – и.о. начальника земельного отдела МУ «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Город Ленск»;

Мыреева О.А. – и.о. начальника отдела архитектуры муниципального образования «Ленский район».

Население г.Ленска - 6 человек

Публичные слушания назначены на основании распоряжения от 03.07.2020г.

№07-04-00580/20-. Рассматривались вопросы по внесению изменений в проекты планировки и межевания территории г. Ленска.

Были рассмотрены:

1. Проект планировки и проект межевания территории кадастровых кварталов 14:14:050095, 14:14:050096, 14:14:050097, 14:14:050086 в г. Ленске.

2. Проекты планировки и проекты межевания территории 23 квартала, территории в границах улиц Орджоникидзе – Якутская – Чапаева – Пролетарская, территории кадастровых кварталов 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066.

3. Внесение изменений в проект планировки и проект межевания в границах кадастровых кварталов 14:14:050034, 14:14:050032, разработанные ООО «СтройГеоКомплекс».

4. Выступила Рубцова Мария Александровна с докладом:

- по проекту планировки и проекту межевания территории кадастровых кварталов 14:14:050095, 14:14:050096, 14:14:050097, 14:14:050086 в г. Ленске:

«Основание для разработки документации по планировке территории – муниципальный контракт № 0816300009419000085-0432885-01 «Внесение изменений в проекты межевания территории в г. Ленске, в части формирования земельных участков под многоквартирными домами, участвующими в республиканской адресной программе «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на 2019-2025 года», с подачей сведений в Единый государственный реестр недвижимости» от 15.10.2019 г.».

Территория проектирования расположена в восточной части города, площадь в границах проектирования составляет 205,4 га.

Проектом планировки территории устанавливается 32 планировочных элемента - квартала.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Ленск», территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

Зона Ж 1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Зона О 1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения;
Зона И – зона инженерной инфраструктуры;
Зона Т – зона транспортной инфраструктуры;
Зона Сх2 -зона, занятая объектами сельскохозяйственного использования (Сх2);

Зона П2 - коммунально-складская зона;

Зона иного назначения в соответствии с местными условиями – (территория общего пользования).

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство

- 216 индивидуальных жилых домов на существующих и проектируемых земельных участках;
- гаражные комплексы;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых и существующих зданий;

Объекты капитального строительства, подлежащие сносу:

- 42 многоквартирных жилых дома малой этажности, признанных аварийными.

Транспортная связь проектируемого района с центром города и другими планировочными районами обеспечивается:

магистральной улицей районного значения – ул. Интернациональная с поперечным профилем 30 м
улицами в жилой, общественно-деловой, коммунально-складской застройке.

Для организации пешеходного движения проектируется система пешеходных связей, в виде тротуаров вдоль красных линий, а также в виде

внутримикрорайонных тротуаров. Тротуары на улицах приняты шириной 1,5 – 3 м, внутримикрорайонные пешеходные аллеи – 3 м, 2,25 м, 1,5 м.

Проектными решениями выделена зона размещения объектов озеленения общего пользования.

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение территорий озеленения, которые делятся на следующие виды:

1. Озеленение территории улично-дорожной сети;
2. Зона природного ландшафта;
3. Санитарно-защитное озеленение.

Объекты коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж существующих сетей водоснабжения, проложенных к жилым домам, признанным аварийными;
- строительство сетей водоснабжения к новым жилым домам с прокладкой магистральных сетей преимущественно по территории общего пользования.

Ориентировочный объём водопотребления нового жилого фонда в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 149 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Канализация

В границах рассматриваемой территории предусматривается устройство септиков от индивидуальных жилых домов.

Теплоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж тепловых сетей, проложенных к жилым домам, признанным аварийными;
- строительство тепловых сетей совместно с сетями водоснабжения.

Электроснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- перенос воздушных линий электропередачи на территорию общего пользования для создания благоприятных условий для новой застройки;
- строительство трансформаторных подстанций для новой застройки.

Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников от проектируемых жилых домов рассматриваемой территории составит 162 кВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

Чертеж красных линий, выполнен в составе основной части проекта планировки территории. Часть красных линий в границах проектирования подлежат отмене в соответствии с действующим Генеральным планом».

- по проекту планировки и проекту межевания территории 23 квартала, территории в границах улиц Орджоникидзе – Якутская – Чапаева – Пролетарская, территории кадастровых кварталов 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066:

«Территория проектирования расположена в центральной части города.

Площадь в границах проектирования составляет 34,8 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Ленск» (далее также – ПЗЗ), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

Зона Ж 1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Зона Ж 2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Зона Ж 3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

Зона Ж 4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами;

Зона О 1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения;

Зона О 2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

Зона Р 1 – зона рекреационного назначения;
Зона И – зона инженерной инфраструктуры;
Зона Т – зона транспортной инфраструктуры;
Зона иного назначения в соответствии с местными условиями –
(территория общего пользования).

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство

- 7 индивидуальных жилых домов на существующих земельных участках;
- 13 многоквартирных жилых домов, с ориентировочной площадью жилого фонда – 75 000м²;
- 3 здания общественного, делового или коммерческого назначения;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий;
- объекты транспортной инфраструктуры: 1 здание пассажирской автостанции.

Объекты капитального строительства, подлежащие сносу:

- 26 многоквартирных жилых домов малой этажности, признанных аварийными;
- Трансформаторная подстанция по ул. Заозерная (подлежит переносу);

Характеристики объектов капитального строительства

Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *жилые дома* со следующими характеристиками:

Одноквартирная жилая застройка

- **этажность: 2,**

- количество: 8 объектов, - площадь застройки: 800 м², - общая площадь: 1600 м².

Многоквартирная жилая застройка

- **этажность: 5,**

- количество: 5 объектов, - площадь застройки: 6 575 м², -
общая площадь: 32 875 м².

- **этажность: 7** (дома переменной этажности (5-9 эт.)),

- количество: 8 объектов, - площадь застройки: 9 625 м², -
общая площадь: 67 375 м².

Объекты общественно-делового назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты общественно-делового назначения со следующими характеристиками.

Характеристика проектируемых объектов общественно-делового назначения

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²
1	Здание общественного, делового или коммерческого назначения	2	1 100	2 200
2	Здание общественного, делового или коммерческого назначения	2	1 125	2 250
3	Здание общественного, делового или коммерческого назначения	2	1 303	2 606
	Итого: 3 объекта		3 528	7 056

Объекты социальной инфраструктуры

В соответствии с Генеральным планом территории в границах проектирования должен размещаться объект регионального значения – «Межулусный дом-интернат для престарелых и инвалидов на 200 мест», но в соответствии с Техническим заданием его размещение на территории кадастрового квартала в разрабатываемом проекте планировки не требуется. В связи с этим необходимо внести изменения в Генеральный план с целью определения места размещения объекта регионального значения

«Межулусный дом-интернат для престарелых и инвалидов на 200 мест», размещение которого предусмотрено Схемой территориального планирования Ленского района.

Также, для размещения новой жилой застройки необходимо увеличение вместимости или новое строительство дошкольных и школьных образовательных учреждений. Для новой застройки в границах проектирования ориентировочная потребность в дошкольных учреждениях составит – 200 мест, школьных – 270 мест.

Объекты транспортной инфраструктуры

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты пассажирской автобусной станции. Площадь территории автобусной станции – 0,7 га. Выезд и заезд на территорию автостанции будет осуществляться со стороны ул. Ньюйской. Этажность здания 1-2 этажа.

Проектными решениями выделены следующие зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры:

- Зона улично-дорожной сети;
- Зона внутриквартальных проездов;
- Зона объектов гаражного назначения.

Транспортная связь проектируемого района с центром города и другими планировочными районами обеспечивается:

магистральной улицей общегородского значения – ул. Ньюйской, ул. Якутской, ул. Заозерной с поперечным профилями 40 м;

магистральной улицей районного значения – ул. Пролетарской с поперечным профилем 40 м

улицами в жилой и общественно-деловой застройке – ул. Чапаева, ул. Ньюйская (часть от пересечения с ул. Чапаева до пересечения с ул. Якутская).

Трасса улицы Якутской прокладывается, согласно документации по планировке территории, утвержденной в 2015 г., заново от ул. Орджоникидзе

до пересечения с ул. Ньюйская и далее до пересечения с ул. Заозёрной в соответствии с решениями генерального плана г. Ленска.

Проезжая часть улиц Ньюйская, Якутской, Заозерной, Пролетарской запроектирована для движения по две полосы в одну сторону и ее ширина составляет 14 м, Проезжая часть остальных улиц запроектирована для движения по одной полосе в одну сторону и составляет 7 м. Внутримикрорайонные проезды приняты двухполосные, шириной 6 м, с карманами для гостевых автостоянок.

Для организации пешеходного движения проектируется система пешеходных связей, в виде тротуаров вдоль красных линий, а также в виде внутримикрорайонных тротуаров. Тротуары на улицах приняты шириной 1,5 – 3 м, внутримикрорайонные пешеходные аллеи – 3 м, 2,25 м, 1,5 м.

Объекты коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж существующих сетей водоснабжения, проложенных к жилым домам, признанным аварийными;
- строительство сетей водоснабжения к новым жилым домам с прокладкой магистральных сетей преимущественно по территории общего пользования.

Ориентировочный объём водопотребления нового жилого фонда в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 420 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Канализация

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- строительство самотечных канализационных сетей, проложенных от жилых домов, признанным аварийными;
- демонтаж самотечных канализационных;

Ориентировочный объём водоотведения от нового жилого фонда в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составляет 420 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Теплоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- снос котельной, находящейся на ул. Заозерной;
- строительство тепловых сетей совместно с сетями водоснабжения;
- демонтаж тепловых сетей, проложенных к жилым домам, признанным аварийными;

Электроснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- Перенос воздушных линий электропередачи ВЛ 6кВ и ВЛ 0,4 кВ на территорию общего пользования для создания благоприятных условий для новой застройки;
- Строительство трансформаторных подстанций для новой застройки.

Ориентировочное электропотребление от проектируемых жилых домов рассматриваемой территории составит 3300 МВт*ч/год. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

Информация о планируемых красных линиях

Чертеж красных линий, выполнен в составе основной части проекта планировки территории. Часть красных линии в границах проектирования подлежат отмене в соответствии с действующим Генеральным планом. Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения объектов местного значения поселения транспортной инфраструктуры, в границы проектируемой территории попадают 4 магистральные улицы: 3 общегородского значения – ул.Нюйская, ул.Якутская, ул.Заозерная и 1 улица районного значения – ул.Пролетарская. Минимальная ширина магистральных улиц в красных линиях – 40м.»

- по проекту «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания в границах кадастровых кварталов 14:14:050034, 14:14:050032»:

«Основание для разработки документации по планировке территории – муниципальный контракт № 0816300009419000085-0432885-01 на выполнение работ по внесению изменений в проекты межевания территории в г. Ленске, в части формирования земельных участков под многоквартирными домами, участвующими в республиканской адресной программе «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на 2019-2025года», с подачей сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Изменения вносятся в проект планировки в части установления красных линий по ул. Портовская шириной 15 м.

С целью реализации программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на 2019-2025года» первым этапом проекта межевания формируются 13 земельных участков с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)»:

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка ¹	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешённого использования земельного участка по ПЗЗ ²	Вид разрешённого использования земельного участка по классификатору ³
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной	–	3 778	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

¹"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019)/ Глава I.1. Образование земельных участков.

²Решение об утверждении Генерального плана муниципального образования "Город Ленск" и Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Ленск" Ленского района Республики Саха (Якутия) №9-1 от 18.09.2018 г.

³Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540"Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"с изменениями и дополнениями №44 от 04.02.2019 г.

	собственности				
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	—	2 092	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ3	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	—	2 708	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ4	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	—	2 824	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	—	2 270	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1912	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ7	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной	—	2 104	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

	или муниципальной собственности				
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	1 331	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ9	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	1 546	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	1 279	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	1 436	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	2 040	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

:ЗУ13	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	2 040	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
-------	---	---	-------	---	---

Перечень изменяемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования
1	14:14:050034:34	1 635	Не изменяется
2	14:14:000000:5216	-	Не изменяется

Решили:

1. По проекту «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания в границах кадастровых кварталов 14:14:050034, 14:14:050032», ООО «СтройГеоКомплекс», в районе ул. Строительная в «Зоне застройки малоэтажными жилыми домами – Ж2» предусмотреть строительство двухэтажного жилого дома вместо четырехэтажного жилого дома.

2. По проекту «Внесение изменений в проекты планировки и проекты межевания территории 23 квартала, территории в границах улиц Орджоникидзе – Якутская – Чапаева – Пролетарская, территории кадастровых кварталов 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066», ООО «СтройГеоКомплекс» вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 14:14:050066:874, расположенного по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, 36а предусмотреть под «магазин – 4.4».

3. По проекту планировки и проекту межевания территории кадастровых кварталов 14:14:050095, 14:14:050096, 14:14:050097, 14:14:050086 в г. Ленске:

3.1. ООО «СтройГеоКомплекс» «Зону транспортной инфраструктуры» на въезде в мкр. Разведчик изменить на «Зону рекреационного значения»;

3.2. Рабочему органу по проведению публичных слушаний решить вопрос расположения детской игровой площадки в мкр. Разведчик.

4. Рекомендовать главе МО «Город Ленск» утвердить:

- «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания в границах кадастровых кварталов 14:14:050034, 14:14:050032», после устранения замечания по пункту 1 настоящего протокола.

- «Внесение изменений в проекты планировки и проекты межевания территории 23 квартала, территории в границах улиц Орджоникидзе – Якутская – Чапаева – Пролетарская, территории кадастровых кварталов 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066», после устранения замечания по пункту 2 настоящего протокола;

- Проект планировки и проект межевания территории кадастровых кварталов 14:14:050095, 14:14:050096, 14:14:050097, 14:14:050086 в г. Ленске, после устранения замечания по пунктам 3.1 и 3.2 настоящего протокола;

За принятие решений голосовали единогласно.

Протокол вела



Яловега Е.А.