

УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель главы
администрации МО «Город
Ленск»,

председатель рабочего органа
А.П. Марков

_____ 2016г.



ПРОТОКОЛ

публичных слушаний

по проекту планировки с проектом межевания территории жилого
квартала в границах улиц Орджоникидзе - Якутская - Чапаева -
Пролетарская в г.Ленске

г. Ленск

05.05.2016г.

Присутствовали:

Марков А.П.- первый заместитель главы администрации муниципального образования «Город Ленск», председатель рабочего органа;

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

Гриценко С.А. - ведущий специалист отдела архитектуры администрации муниципального образования «Город Ленск», секретарь;

Члены рабочего органа:

Попова Л.А. - председатель МУ «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Город Ленск»;

Тырышкина Ю.С. — Начальник земельного отдела МУ «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район»;

Цыденова Э.Н. - главный специалист правового отдела администрации муниципального образования «Город Ленск»;

Сидорова М.В. — и.о. главного специалиста — архитектора управления производственного развития муниципального образования «Ленский район».

Население г.Ленска - 2 человека.

Рассмотрели "Проект планировки и проектом межевания территории жилого квартала в границах улиц Орджоникидзе - Якутская - Чапаева - Пролетарская в г.Ленске ", выполненный ООО «СтройГеоКомплекс».

Проектируемый квартал находится в городе Ленск Республики Саха (Якутия), ограниченный улицами Орджоникидзе, Якутская, Чапаева и Пролетарская.

Площадь квартала в границах проектирования составляет 3,04 га, в красных линиях 2,3 га. Рельеф участка имеет спокойный характер, с равномерным понижением с юго-запада на северо-восток с перепадом высот от 169,30 м. до 166,60 м.

В настоящее время территория квартала застроена 2-х этажными 16-ти квартирными жилыми домами, магазинами, индивидуальным жилым домом. На территории квартала ведется строительство пятиэтажного многоквартирного жилого дома на земельном участке площадью 4362 кв.м., а также в границах проектирования частично входит территория под производственные объекты учебного корпуса.

Основной задачей проекта планировки является поиск оптимального градостроительного решения, создающего полноценную среду для современного комфортабельного проживания людей, органично дополняющего существующую застройку и благоустройство жилого квартала, его инфраструктуру.

При разработке проекта учитывались следующие исходные данные:

- Карта функционального зонирования генерального плана. На территории проектируемого квартала запланировано размещение объекта местного значения плоскостное спортивное сооружение в «зоне спортивных площадок», «зона зеленых насаждений общего пользования», «зона мало- и среднеэтажной застройки», «зона многофункциональной общественно-деловой застройки» и частично в «зона средних учебных заведений» с размещением объекта регионального значения ПУ№20.

- Карта градостроительного зонирования правил землепользования и застройки. Территория данного квартала расположена в «зоне застройки многоквартирными домами малой и средней этажности», «зоне зеленых насаждений, выполняющих специальные функции» и «зоне средних и специальных учебных заведений». Также квартал частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий IV класса опасности;

- Сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости в отношении объектов кадастрового квартал 14:14:050067;

- Сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении объектов недвижимости кадастрового квартала 14:14:050067;

- Сведения о сносимых объектах капитального строительства, предоставленные Комитетом имущественных отношений МО «Город Ленск»;

- Схема сетей, предоставленная ООО «Ленское ПТЭС»;

- Топографическая съемка масштаба 1:500 проектируемого квартала.

Рассмотрев исходные данные, приняты следующие решения:

- выявлены разночтения и несоответствия в утвержденной карте функционального зонирования и карте градостроительного зонирования в отношении проектируемого квартала;

- существующие объекты капитального строительства и сформированные земельные участки не соответствуют функциональному зонированию генерального плана и градостроительному зонированию правил землепользования и застройки;

- необходима корректировка генерального плана и правил землепользования и застройки города на основании утвержденного проекта планировки территории;

- установить функциональные зоны в границах проектируемого квартала Ж1 – «Зона застройки жилыми домами высокой этажности» и Ц 1 – «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки», сохранить существующую зону Ж2;

- присутствует значительная чересполосица в отношении границ учтенных земельных участков;

- выполняется снос семи многоквартирных жилых домов в рамках программы переселения, земельные участки подлежат перераспределению в рамках подготовки проекта межевания;

- формируется земельный участок для существующего индивидуального жилого дома в восточной части квартала;

- земельный участок для строительства многоквартирного пятиэтажного дома сохраняется в существующих границах;

- земельные участки для размещения магазинов в западной части квартала сохраняются в существующих границах;

- формируется два земельных участка для комплексного освоения с целью строительства многоквартирных пятиэтажных домов;

- формируется земельный участок для строительства многофункционального административного здания с открытой парковкой;

- обеспечение квартала необходимой инженерной инфраструктурой выполняется от существующих инженерных сетей и сооружений, расположенных за пределами проектируемой территории.

Комплекс мероприятий по инженерной подготовке сводится к организации поверхностного стока при помощи вертикальной планировки земли.

Проект планировки выполнен с учетом санитарных норм и требований по обеспечению инсоляции жилых помещений дворовых территорий, с соблюдением необходимых санитарных разрывов и зон от автостоянок, въездов в гаражи-стоянки, мусорных площадок и требований противопожарных норм. На территории квартала не предусматривается никаких производств и иных источников загрязнения. Санитарно-защитная зона предприятий IV класса опасности,

расположенных по четной стороне ул. Чапаева планируется к отмене в связи с фактическим отсутствием вредного производства.

Для сбора отходов и мусора предусматриваются специальные площадки для мусора. Вывоз мусора и отходов на полигоны ТБО производится силами коммунального хозяйства города.

При непосредственном проектировании новых объектов квартала в разделе «Охрана окружающей среды» будут отражены все необходимые расчеты, в том числе, по рациональному использованию земельных ресурсов, охране воздушного бассейна района расположения объекта от загрязнения в период эксплуатации и строительства, охране окружающей среды при складировании (утилизации) отходов в период эксплуатации и строительства.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

- Разрывы между зданиями составляют 25-30 метров, что соответствует противопожарным нормами проектирования, минимальный требуемый разрыв - 15 метров по короткой стороне и 28 метров по длинной;

- Проезд пожарной техники предусмотрен по существующим и проектируемым автомобильным дорогам и внутриквартальным проездам;

- При разработке проекта внутриквартального хозяйственно-противопожарного водопровода необходимо запроектировать пожарные гидранты в соответствии с нормативным расчетом.

Открытые автостоянки для хранения транспорта расположены с соблюдением защитной зоны 10-15 м от жилых и административных построек, согласно СП 42.13330.2011, Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Запроектировано 79 машино-мест для жилой застройки и административного здания, по нормативам 36 и 20 машино-мест соответственно.

Укрупненные показатели электропотребления в соответствии с СП 42.13330.2011, Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений из расчетного населения 426 человек составляют 1 ГВа/год.

Расчетные расходы воды в соответствии с СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» для расчетного населения квартала 426 человек составляют 53-127 тыс.л/сут.

Водоотведение принято на уровне 98% от водопотребления, в соответствии с таблицей 58 региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия), утвержденных приказом Министерства строительства и промышленности строительных материалов Республика Саха (Якутия) от 06.07.2010 №92.

Площади формируемых и существующих участков соответствуют правилам землепользования и застройки, СП 42.13330.2011, Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений,

Представитель проектировщика к докладу не был готов, информация была зачитана заместителем председателя Никоновой М.П. Рассмотрев представленный проект, по планировке и межеванию территории **поступили следующие замечания:**

Тырышкина Ю.С.: по итогам совещания при главе города в адрес ООО "СтройГеоКомплекс" было направлено письмо исх.№15-01-07000295/16 от 11 апреля 2016г. о внесении изменений в представленный проект планировки, на момент проведения публичных слушаний изменения внесены не были.

Никонова М.П.: на сегодняшний день внесены изменения в карту зонирования Правил землепользования и застройки, которые должны быть учтены проектировщиками.

Марков А.П.: не отработаны вопросы с ресурсоснабжающими организациями по использованию существующих и проектируемых инженерных сетей, в частности по способу прокладки и обеспеченности данного квартала расчетными объемами.

Сидорова М.В.: не учтены вопросы организации и отвода поверхностного стока с территории квартала. Представленная схема вертикальной планировки не дает представления о том, куда в дальнейшем попадает дождевая и талая вода, возможно, затапливает соседний жилой квартал.

Приняли единогласное решение:

Отправить проект планировки с проектом межевания жилого квартала в границах улиц Орджоникидзе - Якутская - Чапаева - Пролетарская в г.Ленске, выполненный ООО «СтройГеоКомплекс» на доработку согласно замечаниям.

Протокол вела



Гриценко С.А.