

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по проекту планировки и межевания незастроенной территории по проспекту
Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)
от 02 декабря 2014 года, город Обнинск, пл. Преображения, 1.

Зарегистрировалось 29 человек (список прилагается).

Публичные слушания открыл Козлов А.П.

Сегодня мы проводим публичные слушания по проекту планировки и межевания незастроенной территории по проспекту Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»).

Проект планировки и межевания рассмотрен на Комиссии по градостроительным и земельным вопросам и рекомендован к вынесению на публичные слушания.

Публичные слушания проводятся в соответствии:

- со ст. 46 Градостроительного кодекса РФ;
- п. 7 ст. 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Обнинск;
- Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в г. Обнинске»;
- Постановлением Главы городского самоуправления от 20.10.2014 года № 01-07/51 «О назначении публичных слушаний по градостроительным вопросам».

Информация о проведении слушаний опубликована в газете «Обнинский Вестник» от 21 октября 2014 года № 76 и размещена на официальном сайте МО «Город Обнинск».

Предлагается регламент: без перерыва до 18 часов, докладчикам по 5 минут, выступления не более 3 минут.

Если у выступающего большое количество предложений, и они заслуживают внимания – время может быть продлено.

Заявки на выступления подавать в письменном виде, слово будет предоставлено в порядке поступления заявок.

Первое слово предоставляется – главному специалисту Управления архитектуры и градостроительства Радович Анне Сергеевне:

Проект планировки незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево») разработан Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Обнинска на основании постановления Администрации города Обнинска № 1775-п от 22.09.2014 «О подготовке проекта планировки незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»).

Проект планировки разработан на основании Генерального плана города, Правил землепользования и застройки города, технических условия, выданных инженерными службами города, а также в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области» и другими нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Основными задачами проекта планировки территории являются:

- формирование качественной городской среды с организацией структуры социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- выделения элементов планировочной структуры;
- определение функционального зонирования территории;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- разработка транспортного обслуживания, инженерного обеспечения территории;
- межевание территории для определения зон планируемого размещения объектов местного значения.

Граница проектирования принята по уточненным границам градостроительной зоны Ж-3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами), расположенной по пр. Ленина, в районе жилого комплекса «Зайцево», и градостроительной зоной Ж-1 (Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (зона усадебной жилой застройки), включающую в себя малоэтажную застройку ООО «Поляна».

Планируемая территория ограничена красной линией проспекта Ленина (с северо-востока), границей 50-метровой санитарно-защитной зоны существующей открытой автостоянки на 300 машино-мест (с юго-востока), границей 50-метровой санитарно-защитной зоны учреждения Геофизической службы РАН (с юга), границей земельного участка с кадастровым номером 40:27:000000:40, расположенного в рекреационной зоне Р-1 и предоставленного для строительства лыжероллерной трассы (с юга и юго-запада), границей жилой зоны Ж-3 жилого района «Заовражье» (с северо-запада), границей рекреационной зоны Белкинского оврага Р-2 (с северо-запада).

Площадь территории проектирования составляет 11,3380 га

Общая площадь земельных участков, на которых в настоящее время осуществляется проектирование и строительство объектов капитального строительства, составляет 75 521,4 кв.м.

Площадь незастроенной территории в границах настоящего проектирования ориентировочно составляет 37 858,6 кв.м.

Настоящим проектом планировки и межевания территории предлагается сформировать земельный участок для строительства детского сада, предусмотренного действующей редакцией Генерального плана города, а также земельного участка для строительства многоквартирных домов.

На чертеже планировки территории обозначены существующие земельные участки, формируемые земельные участки, а также их функциональное зонирование.

Площадь участка для размещения детского сада вместимостью 100 мест составляет 4 700 кв.м., площадь участка под многоквартирные дома составляет 9 320 кв.м.

Общая площадь жилого фонда составляет 67 970,2 кв.м., в том числе проектируемая жилая застройка 16 000 кв.м. Общее количество населения составляет 2058 человек, в том числе планируемое население 533 человека.

При этом общая площадь территории озеленения общего пользования составляет 2,3 га, таким образом, 11 кв.м. озеленения на человека при нормативе 6 кв.м.

Проектом планировки предлагается обустройство организованного входа в парковую зону (градостроительная зона Р-1) с пр. Ленина, таким образом, объединив существующую и проектируемую застройку общей сетью тротуаров.

На территории планируется строительство детского сада вместимостью 100. В соответствии с региональными нормативами «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области»:

Потребность в ДДУ для проектируемой застройки составляет – 17 мест из расчета 32 ребенка на 1000 жителей. Потребность в ДДУ всей территории составляет – 66 мест.

Радиус обслуживания по ДДУ – 300 м, что соответствует нормам.

Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях для проектируемой застройки составляет – 50 мест из расчета 95 учащихся на 1000 жителей.

Радиус обслуживания общеобразовательного учреждения - 500 м. МБОУ «Лицей «Держава» расположен в 300 м от территории проектирования.

Подъезды к формируемым земельным участкам планируются с существующей дорожной сети: проспекта Ленина и строящегося проезда Спортивный. Тупиковые проезды проектом планировки не предусмотрены.

Суммарная потребность жителей жилой зоны в автомобильных парковках (гостевых и постоянного хранения) оценивается в соответствии с таблицей 1 статьи 23 Правил землепользования и застройки МО «Город Обнинск» и составляет ориентировочно 679 машино-мест (3 места на 10 жителей). С учетом п. 3.5.139 региональных нормативов допускается предусматривать сезонное хранение 15% парка автомобилей за пределами жилых территорий, так как в данном случае на расстоянии 70 м расположена открытая автомобильная парковка на 300 машино-мест возможно уменьшение расчетного парка автомобилей. Таким образом, потребность в парковках на территории жилой зоны составит 578 машино-мест. Проектом предусмотрено 631 машино-место.

Инженерное обеспечение проектируемой застройки выполнено в соответствии с выданными техническими условиями ООО «Поляна» от 06.10.2014 № 53, МП «Теплоснабжение» от 09.09.2014 № 5/2487, МП «Водоканал» от 15.09.2014 № 119, МП «Коммунальное хозяйство» от 26.09.2014 № 865. При проектировании необходимо уточнить коридоры прохождения инженерных коммуникаций.

На чертеже межевания обозначены существующие и формируемые земельные участки, координаты границ формируемых земельных участков необходимо уточнить при межевании. Доклад закончен.

Козловым А.П. предложено задавать вопросы.

Шапиро Л.В.- Как будет организован вход на лыжероллерную трассу? Я не вижу, что проектом межевания предусмотрен раздел участка кроме как под детский сад и жилую застройку? Кто будет строить детский сад?

Радович А.С. – Организованный вход на лыжероллерную трассу можно выполнить в 50-метровой санитарно-защитной зоне существующей открытой автостоянки. Проектом межевания определены участки под детский сад и многоквартирные дома. Застройщик не определяется проектом планировки территории.

Косая В.В. – Охранная зона Геофизической службы РАН идет по окружности, а у вас она ломанная линия. Почему жилая застройка ООО «Поляна» попала в охранную зону.

Радович А.С. – Охранная зона Геофизической службы РАН нанесена согласно координатам, предоставленным ИФЗ в июле 2013 года. Земельные участки для строительства жилой застройки ООО «Поляна» Администрацией города не предоставлялись, а приобретены гражданами у ЗАО «Пригородное» ранее. В свою очередь Администрацией города при выдаче градостроительных планов указывается наличие охранной зоны.

Шардин В.И. – Мы производим застройку в данном районе и разрабатывали проекты детских садов. Учитывались ли предложения ООО «СМУ Мособлстрой» при разработке проекта планировки? Какая площадь высотной застройки и пятна под детский сад?

Радович А.С. – Площадь участка для строительства жилых домов – 9320 м², детского сада – 4700 м². Предложения ООО «СМУ Мособлстрой» не учитывались, так как в предложениях содержали исключительно параметры застройки территории под многоквартирные дома без учета существующей застройки всей рассматриваемой территории, также ранее земельный участок под д/сад большей площади, чем необходимо по нормативам и располагался в овраге, что значительно влияет на стоимость строительства детского сада.

Слово предоставлено Шапиро Л.В. – Я уже предлагала на публичных слушаниях по правилам землепользования и застройки вдоль улицы Ленина построить высокие дома, а за ними в сторону ИФЗ малоэтажные. Этим мы решим следующие проблемы: уменьшим нагрузку на инженерные сети, уменьшим транспортные пробки в рассматриваемом районе. Мое предложение принять проект планировки при условии – при подготовке аукциона по продаже земельного участка оговорить этажность домов.

Слово предоставлено Шардину В.И. – Я считаю проект надо доработать. В данном районе есть проблемы с инженерной инфраструктурой. Высотность надо принять от высотных к малоэтажным. Здесь можно построить около 15 тыс. кв.м жилья. Это мы предлагали ранее. Не понятно как будет решаться вопрос с ливневой канализацией. Предлагаю доработать проект с учетом замечаний.

Козлов А.П. – Для разработки проекта планировки от организаций коммунального комплекса в полном объеме получены технические условия на присоединение к инженерным сетям.

Шапиро Л.В. – Предусмотрены ли очистные сооружения ливневых стоков?

Радович А.С. – Локальные очистные ливневых стоков предусмотрены согласно технических условий, выданных МП «Коммунальное хозяйство», и это отображено в текстовой части проекта. В графической части проекта планировки территории предусматриваются коридоры прохождения сетей, а месторасположение очистных сооружений на земельном участке будет уточнено при проектировании, их параметры будут проектироваться в зависимости от самих объектов.

Слово предоставлено Королеву Д.А. – Я как житель города и как застройщик смежного земельного участка поддерживаю представленный проект планировки территории. Это поддержит линию застройки проспекта Ленина и для жителей очень необходим в этом районе детский сад.

Желающих выступить нет.

В ходе заседания поступило три письменных предложения «За проект» (прилагаются).

Козловым А.П. зачитан проект заключения для принятия на публичных слушаниях.

Козлов А.П. объявил публичные слушания законченными.

Приложение к протоколу на 6 л.

Председательствующий на
публичных слушаниях



А.П. Козлов

Секретарь



Н. В. Никольская