

ПРОТОКОЛ № 07-01-07/06 от 07.06.2023

публичных слушаний на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области по следующим проектам постановлений Администрации ЗАТО Северск:

1) «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020205:911, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, п.Самусь, ул.Кирова, з/у 53а»;

2) «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации проекта «Строительство автоматической подкачивающей насосной станции и водоводов технической воды на Сублиматный завод и площадку № 4»;

3) «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона № 12 в г.Северске»

Дата проведения: 07.06.2023, 14:00 – 16:10.

Место проведения: большой зал Думы ЗАТО Северск и Администрации ЗАТО Северск (адрес: Томская область, ЗАТО Северск, г.Северск, просп. Коммунистический, д.51).

Организатор публичных слушаний: Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск.

Официальная публикация материалов публичных слушаний с целью информирования населения ЗАТО Северск в средстве массовой информации «Официальный бюллетень муниципальных правовых актов ЗАТО Северск» от 02.05.2023 № 8 (109).

1. Постановление Мэра ЗАТО Северск от 28.04.2023 № 27-пм «О назначении публичных слушаний на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области по проекту постановления Администрации ЗАТО Северск «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020205:911, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, п.Самусь, ул.Кирова, з/у 53а» и проект постановления Администрации ЗАТО Северск «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020205:911, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, п.Самусь, ул.Кирова, з/у 53а» размещены на официальном сайте Администрации ЗАТО Северск в сети Интернет с 15.06.2023.

Проект постановления Администрации ЗАТО Северск «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020205:911, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, п.Самусь, ул.Кирова, з/у 53а» размещен для просмотра в экспозиции с 15.06.2023 в здании Администрации ЗАТО Северск по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г.Северск, ул.Лесная, д.11а.

2. Постановление Мэра ЗАТО Северск от 28.04.2023 № 28-пм «О назначении публичных слушаний на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области по проекту постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации проекта «Строительство автоматической подкачивающей насосной станции и водоводов технической воды на Сублиматный завод и площадку № 4» и проект постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации проекта «Строительство автоматической подкачивающей насосной станции и водоводов технической воды на Сублиматный завод и площадку № 4» размещены на официальном сайте Администрации ЗАТО Северск в сети Интернет с 15.06.2023.

Проект постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации проекта «Строительство автоматической подкачивающей насосной станции и водоводов технической воды на Сублиматный завод и площадку № 4» размещен для просмотра в экспозиции с 15.06.2023 в здании Администрации ЗАТО Северск по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г.Северск, ул.Лесная, д.11а.

3. Постановление Мэра ЗАТО Северск от 25.04.2023 № 25-пм «О назначении публичных слушаний на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области по проекту постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона № 12 в г.Северске» и проект постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона № 12 в г.Северске» размещены на официальном сайте Администрации ЗАТО Северск в сети Интернет с 15.06.2023.

Проект постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона № 12 в г.Северске» размещен для просмотра в экспозиции с 15.06.2023 в здании Администрации ЗАТО Северск по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г.Северск, ул.Лесная, д.11а.

В слушаниях приняли участие: Нефедов А.А., Емелина И.С., Пантелеев О.З., Архипова Т.В., Шелконог Т.С., Шелконог А.А., Исмагилова М.С., Цехановская А.А., Ерафеева Е.А., Кабанов С.В., Савельева Н.А., Воронова С.В., Степанов Д.А., Васин А.М., Носов В.А., Рогов К.Ю., Мороз В.В., Береснев Е.С., Наботов В.С., Поженько О.В., Селезнева С.Н., Боровкова Т.С., Базлова Н.К., Пожидаев И.Ю., Петров В.И., Волков С.В., Азарова А.А., Радзивил Г.С., Рындин А.А., Лобанова Н.А., Коверко Е.В., Дыкий П.Е., Горбачева А.А., Шошнова Н.В., Карпенко И.Н., Пронин Г.П., Зыкова В.В., Бойко В.А., Гловатских Н.А., Дмитриева М.А., Горбачев А.А., Панковская Т.В., Владимирова Е.М., Челябинов Е.В., Метюкевич Е.С., Власкин И.Н., Надехин С.Н., Полянская О.В., Полянский В.А., Абдулин М.Ф., Абдулина К.Ю., Гирина А.А.

Председательствующий: Бадарханов Сергей Александрович – председатель Комитета архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск.

Секретарь: Мороз Валентина Викторовна – ведущий инженер Комитета архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск.

Докладчик: Сергей Александрович Бадарханов – Председатель Комитета архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск.

Докладчик: Карпенко Игорь Николаевич – главный архитектор проектов ООО «ПКБ ТДСК».

Председатель Бадарханов С.А. открыл публичные слушания вступительным словом.

Перед началом рассмотрения вопросов согласно повестке публичных слушаний ознакомил с порядком проведения публичных слушаний:

В соответствии с Решением Думы ЗАТО Северск от 24.05.2018 N 38/4 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам осуществления градостроительной деятельности на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области» определен следующий порядок проведения публичных слушаний:

После вступительного слова председательствующего о рассматриваемых проектах слово будет предоставлено представителю организатора публичных слушаний или участнику публичных слушаний по инициативе которого подготовлен проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, время доклада до 30 минут, после чего следуют вопросы иных участников публичных слушаний, которые могут быть заданы как в устной, так и в письменной форме.

После этого слово для выступлений предоставляется участникам публичных слушаний (5 минут), время регламентируется председателем.

В зависимости от количества желающих выступить председательствующий может ограничить время выступления любого из выступающих участников публичных слушаний.

Все желающие выступить на публичных слушаниях берут слово с разрешения председательствующего, предварительно представившись.

В любом случае право выступления на публичных слушаниях предоставляется участникам публичных слушаний - представителям некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в области, регулируемой проектом, подлежащим рассмотрению на публичных слушаниях, политических партий, имеющих местные отделения на территории ЗАТО Северск, а также участникам публичных слушаний, заранее уведомившим организаторов слушаний путем отправления письма о намерении выступить.

Продолжительность слушаний определяется существом проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, но не может составлять более 4 часов. В случае необходимости председательствующий на слушаниях вправе принять решение о перерыве в публичных слушаниях и об их продолжении в другое время.

За период принятия вопросов и предложений по вопросам публичных слушаний в Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск поступили вопросы от пяти человек. Заявлений о выступлении не подавалось.

После ознакомления с порядком проведения публичных слушаний приступили к рассмотрению первого вопроса.

Первый вопрос. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020205:911, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, п.Самусь, ул.Кирова, з/у 53а.

Публичные слушания организованы в соответствии с постановлением Мэра ЗАТО Северск от 28.04.2023 № 27-пм «О назначении публичных слушаний на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области по проекту постановления Администрации ЗАТО Северск «О разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020205:911, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, п.Самусь, ул.Кирова, з/у 53а»

Заявитель: Местная религиозная организация православный приход храма Владимирской иконы божией матери в лице настоятеля Степанова Дениса Анатольевича.

Действующий вид разрешенного использования для данного земельного участка на сегодняшний день не установлен.

Испрашиваемый условно разрешенный вид использования: Осуществление религиозных обрядов – код 3.7.1, по классификатору разрешенных видов использования земельных участков.

Территориальная зона: Зона «О-3», выделена для обеспечения правовых условий размещения лечебных учреждений.

По результатам рассмотрения Комиссией по землепользованию и застройке данного вопроса установлено, что земельный участок свободен от построек. Площадь данного земельного участка составляет 4348 кв.м и позволяет разместить храм соблюдая предельные параметры разрешенного строительства для территориальной зоны О-3, при условии выполнения требований, установленных санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», а также при выполнении

необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, санитарному благоустройству территории и иные мероприятия, предусмотренные СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и «Проектом зоны санитарной охраны артезианских скважин пос. Самусь» при новом строительстве в установленной для этой территории охранных зон.

За время проведения публичных слушаний, замечаний, предложений, заявлений для участия по данному вопросу в Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск не поступало.

По окончании доклада председательствующий предложил приступить к обсуждению вопроса.

Вопросы не поступили.

По результатам публичных слушаний согласно требованиям, действующего законодательства будут оформлены заключение и протокол публичных слушаний. Заключение будет направлено на утверждение Мэру ЗАТО Северск.

Рекомендации для утверждения проекта постановления Администрации ЗАТО Северск «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020205:911, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, п.Самусь, ул.Кирова, з/у 53а» будут направлены Мэру ЗАТО Северск.

Второй вопрос. Рассмотрение проекта постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации проекта «Строительство автоматической подкачивающей насосной станции и водоводов технической воды на Сублиматный завод и площадку № 4».

Публичные слушания также проводятся на основании постановления Мэра ЗАТО Северск от 28.04.2023 № 28-пм «О назначении публичных слушаний на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области по проекту постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации проекта «Строительство автоматической подкачивающей насосной станции и водоводов технической воды на Сублиматный завод и площадку № 4».

Заявитель АО «СХК».

По данному вопросу предлагается рассмотреть планировочную документацию для размещения линейного объекта «Автоматическая подкачивающая насосная станция и водоводы технической воды на Сублиматный завод и площадку №4».

Объект размещается в промышленной зоне согласно представленной схеме.

Проектируемый линейный объект в процессе эксплуатации не оказывает негативного воздействия на атмосферный воздух, поверхностные и подземные воды, территорию, земельные ресурсы и недра. Основное воздействие на окружающую среду будет оказано в период проведения строительно-монтажных работ.

Проектом планировки предусмотрены мероприятия по снижению негативного воздействия на окружающую среду в период строительства.

Планировочная документация согласована с госкорпорацией «Росатом».

За время проведения публичных слушаний, замечаний, предложений, заявлений для участия по данному вопросу в Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск не поступало.

По окончании доклада председательствующий предложил приступить к обсуждению вопроса.

Из зала поступил вопрос об источнике воды для данного объекта и системе сбрасывания ее.

Председатель Комитета архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск Бадарханов Сергей Александрович по данному вопросу пояснил, что это водовод планируется между двумя предприятиями, где сброса воды не предусмотрено, а также, что

обсуждение технических характеристик объекта не является предметом обсуждения в рамках рассмотрения проекта планировки с целью предоставления земель для размещения линейного объекта.

Далее вопросы не поступали.

По результатам публичных слушаний согласно требованиям, действующего законодательства будут оформлены заключение и протокол публичных слушаний. Заключение будет направлено на утверждение Мэру ЗАТО Северск.

Рекомендации для утверждения проекта постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации проекта «Строительство автоматической подкачивающей насосной станции и водоводов технической воды на Сублиматный завод и площадку № 4» будут направлены Мэру ЗАТО Северск.

Третий вопрос. Рассмотрение проекта постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона № 12 в г.Северске».

Публичные слушания по данному вопросу проводятся в соответствии с постановлением Мэра ЗАТО Северск от 25.04.2023 № 25-пм.

С докладом выступил разработчик проекта главному архитектору проектов ООО «ПКБ ТДСК» Карпенко Игорю Николаевичу.

Карпенко Игорь Николаевич выступил с докладом следующего содержания:

«Здравствуйте уважаемые участники публичных слушаний. Рассматриваемая территория площадью 9,7 гектаров располагается в восточной части города Северска на пересечении улиц Калинина с Солнечной с перспективным проездом Новый. Ранее в 2008 году на данную территорию был разработан проект планировки территории, разработчик проекта - Томский государственный проектно-изыскательский институт «ВНИПИЭТ». По данному проекту на этой территории располагались 17-ти и 10-ти этажные дома, существующий детский сад и новый, а также два многоэтажных паркинга. Все предусмотренные дома построены до 2013 года. С тех пор каких-либо изменений на данной территории не было. Паркинги не были реализованы. По заданию АО «Том-Дом ТДСК» был разработан новый проект планировки с предложением размещения на территории, предусмотренной для многоуровневых паркингов, 10-ти этажного многоквартирного жилого дома. Схема представлена на экране. При разработке проекта планировки были выполнены необходимые расчеты, в том числе уточнение о наполняемости детских садов в городе Северске. Ориентировочная площадь квартир в новом доме 10 950 квадратных метров. По требованиям правил землепользования и застройки города Северска для данной площади квартир требуется 102 машино-места, на земельном участке для нового дома планируется разместить 110 машино-мест. Также данный жилой дом будет обеспечен всеми необходимыми дворовыми территориями в соответствии с правилами благоустройства и местными нормативами градостроительного проектирования. на данной территории имеются все необходимые инженерные коммуникации. Заезд на территорию дома планируется обеспечить отдельным заездом со стороны проезда Новый, таким образом минуя внутридворовые проезды мимо других домов данного квартала. Расчетное количество детей дошкольного возраста в новом доме составляет 19 человек. Для всего квартала это число составляет 193 человека, таким образом с учетом существующего сада на 135 мест и 90 мест в перспективном детском саду, строительство сада обеспечит потребность в дошкольных организациях данного микрорайона. Также по информации Управления образования города Северска в настоящее время потребность в строительстве новых детских садов в городе отсутствует. Но для выполнения нормативных требований место для детского сада в микрорайоне сохранено. В радиусе доступности для микрорайона 12 есть общеобразовательные учреждения. Необходимость в

строительстве новых школ в городе Северске также отсутствует. В перспективе жилой дом предлагается выполнить в десятиэтажном исполнении, и в количестве пяти секций. и по расчетам инсоляции данный дом не ухудшает инсоляцию существующих жилых домов. Даже для самых критичных участков дома инсоляция обеспечена более шести часов. Спасибо.»

По окончании доклада председательствующий Бадарханов С.А. зачитал поступившие вопросы в письменном виде во время проведения публичных слушаний.

«За время проведения публичных слушаний с 15 мая и по 1 июня текущего года поступило несколько обращений по данному вопросу:

От Дмитриевой Марины Анатольевны

По существу представленных вопросов сообщаем следующее:

1 вопрос:

На земельном участке по проезду Новому, 8 находится лес, который защищает и создает микроклимат на районе.

Ответ:

Особенностью использования лесов, находящихся на территории населенных пунктов является осуществление мероприятий по лесоустройству или наличие правового режима «лесная деятельность», разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, в том числе с целью возможной заготовки древесины населением. Таким образом данная территория не может быть использована в качестве лесного участка. По правилам землепользования и застройки данная территория предназначена для многоквартирной жилой застройки.

2 вопрос:

Предполагалось строительство гаражных боксов на данном земельном участке, строительство так и не начато.

Ответ:

Действительно постановлением Главы Администрации ЗАТО Северск от 08.05.2008 № 783 был утвержден проект планировки микрорайона № 12 в г.Северске, где на рассматриваемом земельном участке было предложено строительство многоуровневых гаражей.

До настоящего времени для реализации данного решения предложений от инвесторов не поступало.

При этом правовой режим в соответствии с ПЗЗ допускает использование территории под многоэтажную застройку, что соответствует зоне Ж-3. Действующей редакцией Генерального плана ЗАТО Северск от 2012 года также предусмотрено использование территории под многоэтажное жилое строительство.

По обеспеченности стоянками, согласно п.5 норм градостроительного проектирования ЗАТО Северск потребность в машино-местах для МКД должна быть обеспечена в границах земельного участка образованного для строительства МКД, для строительства МКД в микрорайоне 12 были получены заключения экспертизы, на основании чего были выданы разрешения на строительство.

3 вопрос:

Строительство жилого дома является точечной застройкой и приведет к уплотнению сложившейся застройки

Ответ:

Расчетная плотность населения на территории жилого микрорайона установлена градостроительными регламентами для данной территориальной зоны Ж-3, соответствует действующему «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и составляет:

коэффициент застройки – 0,4

коэффициент плотности застройки – 1,2

В настоящее время коэффициент плотности застройки данного микрорайона составляет 0,96.

При строительстве нового жилого дома коэффициент плотности застройки в 1,2 для элемента планировочной структуры будет соблюден.

4 вопрос:

Заявителем представлены следующие нормы озеленения от 25% до 70%, что является неверным трактованием норм озеленения.

Ответ:

25 % - это предельный параметр, установленный ПЗЗ для данной тер. зоны – это минимальная площадь озелененной территории в пределах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала).

В площадь участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

70% - это норма, установленная для парков, садов и скверов, где 70 % поверхности должно быть занято зелеными насаждениями.

Однако для расчета площади озелененной территории принимается установленный норматив – это не менее 6 кв.м на чел.

Данный норматив установлен СП 42.13330.2016 и местными нормативами градостроительного проектирования

В соответствии с представленным проектом планировки территории площадь озеленения квартала с учетом планируемого строительства составляет 35450 кв.м (35,49 %), что при расчетной численности населения территории квартала в 2457 человек составит 14,4 кв.м на человека. Данные показатели соответствуют действующим градостроительным нормам проектирования.

5 вопрос

Появление трещин при строительстве

Ответ:

Строительство в условиях настоящего времени ведется с соблюдением существующих требований и технологий, при которых не происходит разрушение существующих близлежащих строений, в том числе жилых домов. также обращаю внимание, что это не вопрос обсуждения на данных публичных слушаниях.

6 вопрос:

Расстояние между зданиями, дома будут стоять «окно в окно»

Ответ:

Расстояние от стен проектируемого дома до существующих домов составляет более 50 метров. Однако минимального расстояния СП не установлено, поэтому учитываются противопожарные требования и требования к минимальной инсоляции.

7 вопрос:

Число мест автостоянок для индивидуальных легковых автомобилей следует определять из прогноза уровня обеспеченности населения Томской области индивидуальным легковым автотранспортом, составляющего 300 автомобилей в год на 1000 человек.

Ответ:

Это значение соответствует требуемому количеству парковок для МКД.

В соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» требуемое число машино-мест для хранения и парковки легковых автомобилей принимается в соответствии с региональными нормами градостроительного проектирования, что составляет одно машино-место на 100 метров квадратных площади квартир. Данное требование исполнено при разработке документации по планировке территории.

При этом при планировании стандартного класса жилья (30 кв.м. на человека) значение в 100 кв.м. для одного парковочного места соответствует 100 машино-мест на 3000 жителей.

Дополнительно сообщаем, что потребность в местах в дошкольных образовательных организациях и в общеобразовательных организациях в настоящее время и до 2032 года отсутствует. По статистическим данным нашего города:

Число мест в МДОУ на 01.01.2022 – 7308;

Число детей, посещающих МДОУ – 5648 человек.

Теперь вопросы от Челябинова Евгения Владимировича

1 вопрос:

Не согласен с изменением утвержденного ППТ, где планировалось строительство гаражного комплекса.

Ответ:

Действующим законодательством допустимо внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории, и допускается по обоснованию изменение объектов капитального строительства в данном случае с гаражей на МКД.

2 вопрос:

Участок с зелеными насаждениями является шумовым барьером от гаражных кооперативов.

Ответ:

Удаление застройки от месторазмещения гаражей и мест хранения автотранспорта регламентируется нормативами и наличие обязательного зеленого барьера в эти требования не входит.

3 вопрос:

Прошу рассмотреть другие свободные участки для строительства жилого дома – это участок напротив дома по ул.Солнечной, 4, просп.Коммунистический, 120, территория за спорткомплексом «олимпия», участок рядом с ул.Комсомольская, 12.

Ответ:

Относительно пустыря на Солнечной 4, в настоящее время территория частично предоставлена для строительства МКД, после снятия обременений по ранее существующему предоставлению, оставшаяся территория также будет предоставляться под жилую застройку.

Территория вблизи просп. Коммунистического 120а находится в общественно деловой зоне О-1, где не предполагается жилищное строительство.

Территория вблизи спорткомплекса «Олимпия» относится к рекреационной территориальной зоне, где также не предполагается строительство жилья

На участок вблизи дома Комсомольская 12 разработан проект планировки и данный квартал и часть города рассматривается в качестве проекта по комплексному развитию застроенных территорий в целях реновации.

И вопросы от нескольких заявителей: Рогова Константина Юрьевича, Нефедова Андрея Алексеевича и Радзивил Глеба Станиславовича.

Вопрос.

Отсутствие автомобильной дороги, сроки ее строительства.

Ответ:

Для строительства дороги разработана ПСД, на данный момент требуется ее актуализация (1500 тыс. руб).

На ее строительство требуется (данные на 2022 год) 75 684,32 тыс. руб.

От УКСа была подана заявка для включения в муниципальную программу «Улучшение качественного состояния объектов улично-дорожной сети, благоустройства и озеленения территории г.Северска». Но деньги до сих пор не выделены.

Присутствующих прошу приступить к обсуждению вопроса повестки, прошу задавать вопросы.

Рогов Константин Юрьевич:

Как планируется организовать подъезд к новому дому, если через дворы нельзя?

Бадарханов Сергей Александрович пояснил ситуацию, что пока дорога не построена, доступ к дому может и должен быть обеспечен через внутриквартальные проезды, так как по Земельному кодексу в случае, если доступ к зданию не может быть обеспечен иным способом, как через другие земельные участки, то ограничение доступа запрещено. С целью ограничения трафика через ваш квартал вы, как правообладатели общедолевой собственности имеете право управлять территорией и организовать ограждение квартала для ограничения сквозного проезда с учетом действующего законодательства.

Шелконог Татьяна Сергеевна, житель дома № 12 по проезду Новому, выступила с просьбой пояснения про ограничение доступа для квартала № 12.

Бадарханов Сергей Александрович:

В соответствии с земельным кодексом вы можете оградить территорию с учетом не нарушения прав других собственников, то есть решение должно быть принято всеми собственниками элемента планировочной структуры.

Шкилова Наталья Владиславовна выступила с вопросом о дороге, обозначенной в плане, но не существующей в настоящее время. А также о наполняемости существующего детского сада, так как данный детский сад посещают дети не только квартала № 12, но и из близлежащих районов. Соответственно необходимо строительство нового детского сада. Также как будут обеспечены детскими площадками новый жилой дом.

Бадарханов Сергей Александрович:

Обсуждение технических характеристик дома не входит в предмет обсуждения данных публичных слушаний. Градостроительный кодекс устроен таким образом, что на этапе обсуждения проекта планировки в данном случае рассматривается возможность размещения нового жилого дома с учетом существующих норм проектирования.

В соответствии с местными нормами градостроительного проектирования все объекты жизнеобеспечения должны находиться в границах земельного участка проектируемого здания, таким образом, то есть всё, что по расчету должно относиться к жилому дому, это детские площадки, озеленение, стоянки, площадки для отдыха взрослого населения могут находиться только в границах отведенного земельного участка и не могут перемещаться на другие участки. Вопрос о детской площадке касается архитектурно-строительного проектирования. И экспертиза дает заключение на соответствие выполнения градостроительных норм для конкретного земельного участка.

По дороге уже давались пояснения, что строительство дороги в планах есть, каждый год Администрация ЗАТО Северск подает заявки на финансирование строительства дороги, но до сих пор область не выделила денег на ее строительство. Со стороны Администрации ЗАТО Северск условия для ее строительства выполнены, земельный участок выделен.

Ситуация с детскими садами следующая. У нас в городе есть несколько зарезервированных земельных участков для строительства детских садов, например на Славского, в микрорайоне «Ясный», в этом микрорайоне, строительство детских садов это вопрос региональный, но в связи с тем, что на данный момент наполняемость садов меньше предоставляемых мест, на город не выделяется возможность строительства новых садов. Но в случае выделения средств возможность обеспечения данного микрорайона новым детским садом есть.

Поступили вопросы о посадке проектируемого жилого дома.

Бадарханов Сергей Александрович пояснил, что посадка жилого дома на земельном участке является этапом архитектурно-строительного проектирования, документация по планировке территории предлагает всего лишь вариант посадки дома, который может видоизменяться в процессе архитектурно-строительного проектирования. На этапе проекта планировки не обсуждаются детали проектных решений, а рассматривается вопрос обоснованности размещения объекта без нарушения прав неограниченного круга лиц.

Дмитриева Марина Анатольевна:

В проекте использованы расчетные показатели жителей микрорайона, а не фактическое число проживающих.

Бадарханов Сергей Александрович:

При проектировании элементов планировочной структуры используются нормы градостроительного проектирования, где указаны методы подсчета количества людей, других методов нет, соответственно, если в вашем микрорайоне на человека приходится меньше квадратных метров жилья, чем по расчету, значит требуется улучшение жилищных условий, а значит строительство новых домов.

Также если не будет нового строительства, то демографический вопрос решаться не будет. Когда проектировался ваш микрорайон, для Вашего дома был выделен земельный участок, площадь и границы которого не меняются, то есть территория не уплотняется. С учетом возникновения демографического эффекта и ставятся планы по наращиванию нового строительства. В нашем городе существует острая проблема с развитием нового строительства, соответственно отсутствие нового строительства приведет к дефициту жилья.

Шелконог Татьяна Сергеевна:

В микрорайоне нет нового озеленения, есть только куски оставшегося леса и только четыре новые посаженные елки, то есть искусственно посаженных деревьев в микрорайоне нет, о каком озеленении идет тогда речь?

Бадарханов Сергей Александрович:

Озеленение считается по площади территории, оно не считается по количеству деревьев, в которые включаются площади газонов, детских площадок, дорожек. То есть в состав территории любого жилого дома входит пятно застройки, детские площадки, спортплощадки, парковки, площадки для отдыха взрослого населения, тротуары, проезды, и это плоскостные показатели, и нашими местными нормами градостроительного проектирования установлен норматив площади озеленения – это по 6 кв. метров на человека. По данному микрорайону в соответствии с расчетами получается по 14 кв. метров на человека площади озеленения. Еще раз обращаю внимание, что в площадь озеленения входят газоны, площадки, пешеходные дорожки.

Шелконог Татьяна Сергеевна:

Где на представленном плане для нового дома предусмотрена детская площадка, и не будут ли задействованы детские площадки соседних домов?

Бадарханов Сергей Александрович:

Проектом планировки не предусмотрена разработка местоположения детских площадок, а только возможность ее размещения. Подробная разработка всех объектов благоустройства предусмотрена на стадии архитектурно-строительного проектирования. На данной стадии рассматривается возможность предоставления земельного участка для строительства нового жилого дома, так как нормативы градостроительного проектирования здесь могут выполняться.

Границы ваших земельных участков не меняются, соответственно все объекты жизнеобеспечения для нового дома будут размещены на отведенном для его строительства земельном участке.

Панковская Татьяна Валерьевна:

Во время строительства дома по проезду Новому, 13, было много проблем из-за отсутствия дороги и машины, следующие на стройку не могли к ней проехать. А также у меня на плитах образовались трещины во время стройки. И как проходит архитектурная и градостроительная экспертиза?

Бадарханов Сергей Александрович:

При такой ситуации Вы в праве обратиться за выполнением гарантийных обязательств к застройщику.

По вопросу экспертизы поясню следующее, у нас существует экспертиза проектной документации, есть государственная, а есть вневедомственная, то есть частная, которые дают заключение на все разделы проектной документации на предмет выполнения всех существующих нормативов проектирования для конкретного объекта капитального строительства. И далее при строительстве застройщик их обязан выполнять. И у муниципалитета нет оснований отказать в выдаче разрешения на строительство при наличии положительного заключения экспертизы.

Также современными технологиями предусмотрены нормы ведения строительства в существующей застройке, как например сваедавливающая машина, а также много других решений для исключения повреждения существующих зданий. И напоминаю, что данный вопрос вне рамок обсуждаемой темы публичных слушаний, и касается архитектурно-строительного проектирования.

Пронин Герман Петрович высказал мнение, что при начале строительства дома, трафик сквозного проезда через дворы увеличится, так как на данный момент не построена дорога проезд Новый. Также если снесут для строительства нового дома лес, то в микрорайоне не останется озеленения, относящийся к по мнению Германа Петровича к лесозащитной полосе. Также был задан вопрос о причине выхода с предложением к строительству застройщиков из других городов.

Бадарханов Сергей Александрович пояснил, что сегодня идет обсуждение возможности предоставления земельного участка для строительства нового дома. Вопрос строительства дороги не входит в повестку вопросов для обсуждения.

По озеленению уже были пояснения, что, во-первых, этот участок не относится к лесному участку, а расположен в территориальной зоне предназначенной для многоэтажного строительства, во-вторых зеленые насаждения этого участка никак не учитывались при строительстве домов квартала № 12, так как все объекты жизнеобеспечения, в том числе озеленение, для многоквартирного жилого дома размещаются в границах земельного участка, предназначенного для строительства и в дальнейшем для эксплуатации конкретного жилого дома с учетом норм проектирования.

Также было дано пояснение, что любой застройщик может выйти с предложением строительства в нашем городе на территориях, предназначенных для этого местными документами территориального планирования.

Воронова Светлана Владимировна:

При покупке квартиры по генпроекту не было предусмотрено строительства никаких домов, когда были изменения?

Бадарханов Сергей Александрович:

С 2012 года утвержден генеральный план ЗАТО Северск, где территория рассматриваемого микрорайона и территория за ним относится к территориям перспективной застройки многоквартирными жилыми домами. И орган местного самоуправления обязан учитывать утвержденный генеральный план при строительстве.

Радзивил Глеб Станиславович:

Почему не ведется строительство в микрорайоне 12а?

Бадарханов:

По микрорайону 12а могу пояснить, что в связи с тем, что это удаленный микрорайон от магистральных городских сетей, следовательно для начала нового строительства требуются существенные инвестиции. По плану застройка микрорайона 12а начнется в ноябре 2024 года.

Горбачев Алексей Афанасьевич:

Когда будет построена дорога?

Бадарханов:

Дорога относится к региональному ведению. Для строительства дороги разработана проектно-сметная документация, для строительства дороги по данным 2022 года требуется 75 миллионов рублей. Заявка в область для выделения финансирования Администрацией ЗАТО Северск подавалась в 2022 году.

Иванов Иван Иванович

Есть пожелание, чтобы сначала построили дорогу перед началом строительством дома.

Горбачева Алла Афанасьевна считает, что оснований для строительства нового жилого дома нет, в городе существует масса других мест для строительства жилых домов, а также на въезде стоит пустующий дом, который скоро начнет рассыпаться. Также, что в данном районе отводная канализация и ничего не сделано для улучшения условий жизни. Высказано мнение, что в городе снизилась рождаемость, жители уезжают, город начинает вымирать.

Бадарханов Сергей Александрович:

Вопрос эмиграции и демографии не входит в перечень обсуждаемых вопросов. Сейчас идет обсуждение возможности предоставления земельного участка для строительства дома. Если будет принято решение о предоставлении, то тогда такой земельный участок будет выставлен на торги, и предоставлен для строительства по результатам торгов. Не рассматривать предложения о застройке на территории предназначенной для этого мы не имеем права.

Прошу задавать вопросы по существу.

Нормы градостроительного проектирования предполагают две методики расчета населения, это не по квартирам и не по количеству прописавшихся, а по гектарам на квартал и по площади застройки. Таким образом количество населения для квартала рассчитывается исходя из расчета для комфортных условий для проживания, а именно 30 кв. метров жилья на человека. А не по фактическому проживанию людей в районе.

Вопрос из зала:

Как будет обеспечен дом инженерными коммуникациями?

Бадарханов Сергей Александрович:

Этап разработки документации о подключении дома к инженерным сетям также относится к этапу архитектурно-строительного проектирования и не относится к теме обсуждения на данных публичных слушаниях. Сейчас мы рассматриваем возможность предоставления этого земельного участка, который располагает возможностью размещения на нем 10-ти этажного жилого дома.

Дмитриева Марина Анатольевна:

Здравствуйте, хочу предоставить все ссылки, которые мне предоставляет Администрации ЗАТО Северск с 2017 года. До 2018 года существовало два земельных участка по проезду Новому, 8 и 10, для гаражного строительства, после 2018 года эти земельные участки были объединены. Договор с нашей помощью с ТДСК был расторгнут. Однако проезд

Новый, 8 не был предназначен для жилищного строительства. Размещение парков и скверов не предусмотрено. Ссылка из лесного кодекса

Был город-спутник стал город свалка.

Следует предусматривать мероприятия по сохранению естественного ландшафта, в том числе с разрешением на этих территориях парков и зон отдыха.

Местные нормативы градостроительного проектирования, утверждены решением Думы ЗАТО Северск. Строительство нового объекта не должно оказывать негативного воздействия на окружающую среду, в том числе на воздух и зеленые насаждения. Если вырубиться лес, то нарушится экологическое состояние, за гаражами проходит железная дорога, по которой везут, в том числе, радиоактивные отходы. На представленном плане изображен новый пятиподъездный дом, его хотят разместить на крошечном участке. По нормативу от детской площадки должен быть отступ в 25 метров. Выход из подъездов на дорогу, деревья негде разместить. Озеленение должно производиться с максимальным сохранением деревьев, озеленение не менее 6 кв. метров на человека, это не норма, а нижняя граница нормы. Озеленение может занимать до 70 % территории. Следует включать участки с зелеными насаждениями, выполняющие средозащитную, оздоровительную, экологическую и ландшафтообразующие функции. Площадки для отдыха взрослых отсутствуют. Лесной участок на проезде Новом 8 подходит для скандинавской ходьбы, можно поставить уличные тренажеры, это будет комфортно для микрорайона. Для нашего микрорайона не запланировано таких площадок для взрослых. Просим исправить ошибку. Пересмотрите свои нормативы. Парковки должны быть от количества проживающих. Вы нам жизнь портите и здоровье. Уплотнительная застройка уменьшит комфортность проживания в нашем районе. По вашим расчетам на 6 домов у нас 2400 человек, а мы подсчитали, что у нас 4000 жителей. Размещение на сложившейся территории нового строительства как правило не допускается. Уплотнительная застройка у нас запрещена. Это ухудшит качество нашего проживания.

Требуем принять наш законно обоснованный протест по поводу строительства нового дома. Требуем сохранить сосны. Требуем перевести землю из разряда для жилищного строительства в зону отдыха для взрослого населения. Требуем благоустроить наш микрорайон, поставить спортивные тренажеры. Также градостроительные нормативы должны быть размещены на сайте Администрации ЗАТО Северск и быть в общем доступе.

Петров Владимир Иванович:

Хочу зафиксировать для чего нужны публичные слушания, мы должны обозначить свое волеизъявление что мы «ЗА» или «ПРОТИВ» принятия этого постановления Об утверждении проекта планировки в микрорайоне 12, поэтому в конце предлагаю проголосовать. Наконец я вижу активных жителей нашего города.

Большинство присутствующих проголосовали «ПРОТИВ» утверждения проекта постановления.

Бадарханов Сергей Александрович:

У нас голосование не предусмотрено порядком проведения публичных слушаний. Так как не учтены права всех субъектов. Нарушений по нормативам градостроительного проектирования нет. Имеет место собственное прочтение присутствующими этих нормативов градостроительного законодательства.

Шелконог Татьяна Сергеевна:

Кому мы можем задать конкретный вопрос о том, где и что будет находиться на земельном участке под строительство нового дома.

Бадарханов Сергей Александрович:

Конкретные вопросы можно задавать когда будет проектная документация, а сейчас представлен проект планировки, где мы рассматриваем земельный участок на котором возможно размещение жилого дома. Также обращаю внимание, по градостроительному

кодексу планировочной документацией может заниматься любой, от органов власти до физических лиц

Дмитриева Марина Анатольевна:

По нормативу в микрорайоне должен быть участок для отдыха взрослого населения.

Бадарханов Сергей Александрович:

Зона для взрослого населения по нормативу - это 2 кв. метра на человека, предусмотренная на земельном участке для жилого дома.

Челядинов Евгений Владимирович задал вопрос о наличии строительных компаний в городе и какие принимаются меры для привлечения других застройщиков. А также как согласовываются фасады зданий в городе.

Бадарханов Сергей Александрович пояснил, что в городе Северску есть два застройщика - это ТДСК и Специализированный застройщик Комфорт. А также, что проводится работа с Томскими и Новосибирскими застройщиками. В настоящее время также рассматриваются земельные участки для комплексного развития территорий. По вопросу фасадов пояснил следующее, что архитектурно строительный облик зданий может регулироваться только на территориях, имеющих ограничения в хозяйственной деятельности, то есть имеющие статус объектов культурного наследия или подобных им. Таких территорий у нас в Северске нет, таким образом, регулировать облик фасадов, их художественное исполнение Администрация ЗАТО Северск не имеет право.

Вопрос из зала:

Почему разрабатывается документация ТДСК?

Бадарханов Сергей Александрович:

Любой застройщик может по своей инициативе разработать проект планировки, а дальше участок выставляется на торги и любой другой застройщик может выиграть аукцион на предоставляемый земельный участок

Вопрос из зала:

Какой смысл нашего сегодняшнего собрания?

Бадарханов Сергей Александрович:

По градостроительному кодексу мы обязаны проводить общественные обсуждения проектов планировочной документации.

Далее вопросы не поступали.

По результатам публичных слушаний согласно требованиям, действующего законодательства будут оформлены заключение и протокол публичных слушаний. Заключение будет направлено на утверждение Мэру ЗАТО Северск.

Рекомендации о повторном рассмотрении проекта постановления Администрации ЗАТО Северск «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона № 12 в г.Северске» будут направлены Мэру ЗАТО Северск.

Председатель Комитета архитектуры
и градостроительства Администрации ЗАТО Северск

С.А.Бадарханов