

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по вопросу рассмотрения документации по проекту планировки и проекту межевания территории в д.Кисловка, в соответствии с Постановлением Администрации Заречного сельского поселения № 309-з от 02.10.2018г. «О проведении публичных слушаний по вопросу рассмотрения документации по проекту планировки и проекту межевания территории в д.Кисловка»

09.11.2018г, время 18:00 ч.

с.Кафтанчиково

Зарегистрированные участники публичных слушаний:

- От органов местного самоуправления, органов государственной власти – 5 человек
- От общественных объединений, политических партий и движений - нет представителей
- От средств массовой информации – 2 представителя
- От граждан, постоянно проживающих в муниципальном образовании- 40 человек
- От правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства – 6 человек.

Председательствующий: А.В. Кочетков

Докладчик: А.С. Андреев,

Содокладчик: Архитектор А.А. Соловьев

Секретарь: А.О. Попова

Счетчик: Д.С. Вайсблат

Повестка дня заседания:

Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения документации по проекту планировки и проекту межевания территории в д.Кисловка (для микрорайона в д.Кисловка), в соответствии с Постановлением Администрации Заречного сельского поселения № 309-з от 02.10.2018г. «О проведении публичных слушаний по вопросу рассмотрения документации по проекту планировки и проекту межевания территории в д.Кисловка»;

Отражение хода публичных слушаний:

1. Председательствующий зачитал повестку слушаний, председатель предложил присутствующим выступить с вопросами, предложениями, замечаниями.
2. Докладчик пояснил необходимость рассмотрения проекта планировки.
3. Содокладчик Архитектор А.А. Соловьев с помощью проектора представил для аудитории информационные слайды для рассмотрения проекта планировки и проекта межевания территории в д.Кисловка:

1. Основные характеристики современного состояния территории:

Границы проекта планировки территории установлены в соответствии с Постановлением Администрации Заречного сельского поселения Томского района Томской области от 29 августа 2017 года № 453 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в д. Кисловка».

Основные параметры территории:

- Площадь территории в вышеозначенных границах составляет – 133,537 га.
- В том числе площадь территории со сложившейся и не подлежащей изменению планировочной структурой – 95,723 га.
- В том числе площадь территории, планировочная структура которой определяется настоящим проектом планировки – 37,813 га.

2. Основные характеристики планируемого развития территории:

Основные показатели по земельному участку:

- Общая площадь земель в границах проекта планировки территории – 133,537 га, в том числе:
- Площадь территории со сложившейся и не подлежащей изменению планировочной структурой – 95,723 га.
 - Площадь территории, планируемой под жилую и общественную застройку – 15,904 га

- Элементы улично – дорожной сети и прочие территории в красных линиях – 21,909 га.

Площадь территории, планировочная структура которой устанавливается настоящим проектом – 37,813 га, в том числе:

- Площадь дорог, асфальтирование 5,984 га
- Площадь проездов, асфальтирование 1,613 га
- Площадь тротуаров, мощение 2,108 га
- Площадь открытых стоянок автомобилей, мощение или набивное покрытие 2,127 га
- Площадь зеленых насаждений в границах ЗОКС 4,905 га
- Придомовое озеленение, отмостка и подходы к зданиям 1,589 га
- Площадь застройки объектами капитального строительства по проектируемым ЗОКС 3,820 га
- Территории в красных линиях, кроме асфальтирования и мощения 15,667 га

Основные показатели по прибывающему населению (без учета территории участков сложившейся застройки и проживающих на участках сложившейся застройки):

- Планируемая обеспеченность жильем, кв.м./чел - 30;
- Планируемое количество прибывающего населения – 2 774 чел.;
- Площадь территории под новую жилую и общественную застройку – 15,904 Га.

- Площадь территории под новую жилую и общественную застройку с учетом площади улично-дорожной сети – 37,813 Га.

- Плотность жилой застройки без учета площади улично-дорожной сети – 5 438,88 м2 площади квартир на 1 га.

- Плотность жилой застройки с учетом площади улично-дорожной сети – 2 287,57 м2 площади квартир на 1 га.

- Плотность населения при обеспеченности 30 кв. м. жилой площади на человека, без учета площади улично-дорожной сети – 174,45 чел/га.

- Плотность населения при обеспеченности 30 кв. м. жилой площади на человека, с учетом площади улично-дорожной сети – 73,36 чел/га.

- Плотность населения по всей территории проектирования, с учетом наличного и прибывающего населения – 29,33 чел/га.

Основные типы объектов капитального строительства, планируемых к возведению:

- Многоэтажные многоквартирные жилые дома от 3 до 5 этажей, со встроенно-пристроенными социальными и коммерческими помещениями;

- Торговые и коммерческие объекты;

- Детские дошкольные учреждения;

- Прочие объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения.

3. Основные технико-экономические показатели развития территории

- Количество квартир и домов ИЖС по проекту (кроме существующих) 1 328 ед.

- Общая площадь квартир по проекту (кроме существующих) 86 500 кв.м.

- Площадь встроенных социальных и коммерческих помещений 9 300 кв.м.

- Общая площадь проектируемых жилых и общественных зданий (по внутреннему обмеру) 131 200 кв.м.

4. Параметры планируемого развития систем социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения:

Параметры обеспеченности объектами социальной и коммерческой инфраструктуры

Объект	По нормативу, не менее	Принято проектом
Детские дошкольные учреждения	196	204 места: ДДУ 145 мест ЗОКС М-2; 59 мест – существующие
Общеобразовательные школы	450	128 мест – существующие Более 322 мест – планируется реконструкция Кисловской СОШ
Внешкольные учреждения	45	помещения в составе помещений школ и встроенных помещений жилых

		ДОМОВ:
Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	Не нормируется	1 кабинет врачей общей практики в ЗОКС М-3
Аптеки	Не нормируется	1 аптека в составе ОКС Л-4.1 ЗОКС Л-4
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	274	Малые спортивные залы, фитнес-центры, залы йоги, в составе пристроенных помещений к домам в ЗОКС В-1, Д-3, И-2, Л-1, Л-3, М-1, М-3.
Спортивные залы общего пользования	235	Малые спортивные залы, фитнес-центры, залы йоги, в составе пристроенных помещений к домам в ЗОКС В-1, Д-3, И-2, Л-1, Л-3, М-1, М-3.
Бассейны крытые и открытые общего пользования	78	Плавательные бассейны г. Томска
Помещения для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	196	Существующий дом культуры МБУК ЦД
Танцевальные залы	24	В составе пристроенных помещений к домам в ЗОКС В-1, Д-3, И-2, Л-1, Л-3, М-1, М-3.
Клубы	313	Существующий дом культуры МБУК ЦД
Кинотеатры	118	Кинотеатры г. Томска, Существующий дом культуры МБУК ЦД
Магазины	1097	Магазин в ЗОКС Л-4
Предприятия общественного питания	157	В составе помещений при магазине в ЗОКС Л-4 и в составе пристроенных помещений к домам в ЗОКС В-1, Д-3, И-2, Л-1, Л-3, М-1, М-3.
Предприятия бытового обслуживания	35	В составе помещений при магазине в ЗОКС Л-4 и в составе пристроенных помещений к домам в ЗОКС В-1, Д-3, И-2, Л-1, Л-3, М-1, М-3.
Химчистки	45	В составе помещений при магазине в ЗОКС Л-4 и в составе пристроенных помещений к домам в ЗОКС В-1, Д-3, И-2, Л-1, Л-3, М-1, М-3.
Бани	20	Проектом не определено, выбор в порядке частной инициативы

Жилищно-эксплуатационные организации	1 объект	В составе помещений при магазине в ЗОКС Л
Ремонтно-эксплуатационные службы	1 объект	В составе помещений при магазине в ЗОКС Л
Опорный пункт охраны порядка	1 объект	В составе помещений при магазине в ЗОКС Л

5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания:

- Протяженность линий общественного пассажирского транспорта (автобус) 1,7 км.
 - Протяженность улиц и проездов 13,78 км,
- в том числе:

- улиц – 9,91 км;
- проездов - 3,87 км.

- Плотность сети линий наземного пассажирского транспорта - км/км² 1,31.

6. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения:

6.1. Водоснабжение (без учета существующих потребителей)

Водоснабжение д. Кисловка осуществляется из подземных источников. Для обеспечения потребностей проектируемых объектов необходима реконструкция существующих водозаборов в целях повышения дебита скважин. Мощность существующей станции водоподготовки достаточна.

Водоснабжение проектируемой территории предполагается осуществить от магистрального водовода 150 / 200 мм, проходящего вдоль ул. Строителей.

Для обеспечения равномерного поступления воды потребителям на территории проектирования предусматриваются резервуары чистой воды, всего три группы сдвоенных резервуаров по 120 куб.м. Общая емкость резервуаров на территорию составляет 360 куб.м. Закольцовки систем водоснабжения осуществляются на РЧВ по группам.

Расчетное водопотребление (с учетом резерва на неучтенных потребителей) - 940 куб.м. в сутки.

6.2. Хозяйственно-бытовая канализация (без учета существующих потребителей)

Хозяйственно бытовые стоки и дождевые воды с территории проектной застройки раздельно отводятся по внутриквартальным и уличным отводящим сетям в магистральные коллекторы. Далее стоки собираются головным магистральным коллектором и отводятся в городской коллектор.

Стоки принимаются канализационными насосными станциями, и направляются по напорным трассам до камер гашения напора. Далее стоки поступают на очистные сооружения д. Кисловка. Принципиальные схемы канализования проектируемой территории выбраны с учетом рельефа местности. Для сбора ливнестока в районе расположения проектируемой КНС предусматривается накопительный резервуар емкостью до 400 куб.м.

Проектное поступление сточных вод (с учетом резерва на неучтенных потребителей) – 3 100 куб.м./сут, в том числе:

- хозяйственно-бытовые сточные воды – 890 куб.м./сут;

- ливневые и талые сточные воды – 2 210 куб.м./сут. Для обеспечения проектной производительности требуется реконструкция существующих канализационных очистных сооружений д. Кисловка.

6.3. Теплоснабжение и газоснабжение

Теплоснабжение проектируемой территории предусмотрено от существующей котельной д. Кисловка, установленной мощностью 30 Гкал/ч, по коммунальным тепловым сетям. Тепловая сеть двухтрубная.

Проектная тепловая нагрузка (с учетом потерь и резервов на неучтенных потребителей) – 14 Гкал/час, тепловое обеспечение ГВС в том числе.

11

Газоснабжение территории не предусмотрено.

6.4. Электроснабжение:

Электроснабжение потребителей Заречного сельского поселения осуществляется от энергосистемы Томской области на напряжении II класса через три опорных центра питания ПС 35/10 кВ «Кисловка» и ПС 35/10 кВ «Кафтанчиково», расположенных на территории Заречного СП, и ПС 110/35/10 «Кандинка», расположенного на территории Калтайского СП.

Для непосредственного снабжения потребителей предусматривается строительство распределительной подстанции 35/10 КВ и 7 двухтрансформаторных комплектных подстанций (2КТП) напряжением 10/0,4 кВ.

Проектная нагрузка (с учетом потерь и резервов на неучтенных потребителей) – 3 000 КВА.

6.5. Связь и информатизация:

Проектируемый район обеспечивается услугами связи – проводным радиовещанием, телефонной, факсимильной, Интернет. Для обеспечения услуг связи предусмотрена установка цифровой автоматизированной телефонной станции (АТС) на 3 000 номеров.

7. Характеристика планируемого развития территории, параметры застройки и элементов планировочной структуры

Рассматриваемый проектом жилой район является кластером — территориальным образованием, представляющим собой относительно автономную единицу и обеспечивающим своим жителям полный набор городских функций. Территория проекта разделена на элементы планировочной структуры (ЭПС), внутри каждого из которых выделены зоны возможного размещения объектов капитального строительства (ЗОКС).

Параметры очередности освоения территории

№ очереди	№№ ЗОКС освоения	Год начала работ	Год окончания работ	Продолжительность очереди, лет
1	Д-2 (ИЖС), Е-2 (ИЖС), Д-3 (Многоквартирные дома), И-2 (Многоквартирные дома, северная часть ЗОКС), К-1 (Многоквартирные дома)	2109	2020	2
2	И-2 (Многоквартирные дома, южная часть ЗОКС), Л-1 (Многоквартирные дома), М-1 (Многоквартирные дома), М-2 (Детский сад), Л-2 (Сквер с универсальной спортивной площадкой), Л-4 (Магазин с административно-бытовыми помещениями), реконструкция источников водоснабжения и канализационных очистных сооружений, В-1 (Многоквартирные дома)	2020	2022	3
3	Л-3 (Многоквартирные дома), М-3 (Многоквартирные дома)	2022	2023	2
Итого	Территория проектирования	2019	2023	5

В.з.

Будет ли школа и поликлиника?

А.А. Соловьев

Строительство школы не входит в нормативы проектируемого микрорайона. Поликлиника также не рассчитана на данный норматив жителей микрорайона, на кол. жителей по проекту предполагается один кабинет врачей общей практики.

В.з.

Вы гарантируете, что будут дополнительные инженерные сети?

А.А. Соловьев

Утвержденный проект на слушаниях будет обязателен к исполнению застройщиком, в том числе и предусмотренные проектом показатели.

В.з.

Будет ли очередность строительства? Ни уйдет ли застройщик после ввода первой очереди?

А.А. Соловьев

Застройщик заинтересован в продаже, соответственно все в соответствии с проектом будет сделано.

П.Р. Подгорный (представитель застройщика)

Будет вестись поэтапная застройка с получением разрешений на подключение на подключение к инженерной инфраструктуре. Для подключения, в инфраструктуру будут вложены средства застройщика.

В.з.

Проект прошел экспертизу?

А.А. Соловьев

Проект планировки не подлежит экспертизе. Строительная проектная экспертиза будет проведена.

В.з.

Какой будет фундамент?

П.Р. Подгорный (представитель застройщика)

Свайно-плиточное основание, технология бесшумной погрузке свай в грунт (вибропогружение свай).

В.з.

А что станет с Кисловкой после ввода домов, население увеличится почти в 2 раза?

В.з.

Нет экспертизы и не нужно рассматривать проект.

А.А. Соловьев

Проект рассчитан в соответствии с нормативами, экспертиза проекта не требуется.

А.В. Кочетков

В соответствии с градостроительным законодательством не требуется делать экспертизу проекта. По инженерной инфраструктуре: Да очистные сооружения не справляются с существующей нагрузкой, без реконструкции инженерных сооружений строительство данного микрорайона не возможно. Вопрос расширения существующей школы и поликлиники в представленном проекте не проработан.

Предполагается, что Застройщик сделает инвестиции в инженерную инфраструктуру в размере 180 млн. руб. За счет данных инвестиций Мы сделаем котельную, водопровод и очистные. Из минусов вижу школу и поликлинику.

П.Р. Подгорный (представитель застройщика)

По воде, Департамент тарифного регулирования оценил подключение к воде в 30 млн. в место 40 млн. Данная оценка проводилась на основании предоставленных данных ресурсоснабжающей организации ООО ВВК.

В.з.

Котельная будет реконструироваться?

П.Р. Подгорный (представитель застройщика)

Котельная работает в соответствии с ее мощностью, на сегодняшний день она работает на минимальную запроектированную мощность.

В.з.

Вы сказали что инженерная инфраструктура будет реконструироваться?

П.Р. Подгорный (представитель застройщика)

Котельная по ул.Строителей на данный момент нормально работает, ООО ВТК определит, что требуется для увеличения мощности и будет произведен соответствующий расчет на подключение.

По водоснабжению конечно 2 скважины мало, соответственно будет построено еще. Станция водоочистки соответственно будет подготовлено для увеличенного объема воды. Вода подаваемая в жилой микрорайон должна соответствовать нормам.

В.з.

У Вас есть ТУ на подключение к эл.энергии, расчет мощности?

П.Р. Подгорный (представитель застройщика)

Все рассчитано, ТУ еще не получено.

В.з.

На выборах депутатов нам обещают чистую воду?

А.В. Кочетков

Мы обсуждаем проект планировки, задавайте конкретные вопросы.

В.з.

Кто собственно застройщик?

П.Р. Подгорный (представитель застройщика)

Собственник земельных участков Аминов Р.Х., застройщик еще не определен. Собственник земельных участков заказал проект, проект подготовила Архитектурная мастерская Соловьева г.Санкт-Петербург.

В.з.

Большинство не против застройки, но Мы не хотим чтоб были ущемлены наши интересы.

А.А. Соловьев

Мы в соответствии с нормативами выполнили данный Проект застройки территории, если его утвердят то любой застройщик обязан будет соблюдать ограничения утвержденные проектом: макс. – 2774 чел. (30кв./чел.)

В.з.

Будут ли затронуты взрослые деоревья?

А.А. Соловьев

Нет.

В.з.

Экспертиза проекта не положена, но можно ли ее пройти?

А.В. Кочетков

Экспертиза проекта планировки не является обязательной, обязательная экспертиза будет уже следующим этапом.

4. Присутствующие ознакомились с материалами по проекту планировки и проекту межевания территории.

5. Председатель предложил проголосовать по предложенному проекту планировки и межевания территории в Заречном сельском поселении.

Голосование:

Результат голосования: «За» 4 чел., «Против» 27 чел.

Председательствующий



А.В. Кочетков

Докладчик:



А.С. Андреев

Секретарь:



А.О. Попова