



Комиссия по организации и проведению публичных слушаний муниципального образования «Ахсайское городское поселение»

346720, г. Ахсай, Ростовской обл., ул. Гулаева 108
тел. 8(86350) 55018, факс 8(86350) 52675
e-mail: gp02021@mail.ru

ПРОТОКОЛ

результатов публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории в г. Ахсай Ростовской области, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:2496, 61:02:0600010:2497, 61:02:0600010:2495, 61:02:0600010:2499, 61:02:0600010:2870, 61:02:0600010:2871, 61:02:0600010:2872, 61:02:0600010:2866, 61:02:0600010:2867, 61:02:0600010:2868, 61:02:0600010:2869, 61:02:0600010:2238, 61:02:0600010:1193, а также по проекту планировки и проекту межевания территории по корректировке транспортной системы в северной части Ахсайского городского поселения для организации дорожной сети поля №18

г. Ахсай	"17" января 2019 г.
Место проведения:	<i>Администрация Ахсайского городского поселения; улица Гулаева, 108.</i>
Инициатор проведения:	<i>Администрация Ахсайского городского поселения по заявлению юридического лица.</i>
Время проведения:	<i>с 17 часов 15 минут до 18 часов 30 минут.</i>
Основание для проведения публичных слушаний:	<i>Распоряжение Администрации Ахсайского городского поселения от 13.03.2018 г. № 102 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в г. Ахсай, Ростовской области, поле № 18» Распоряжение Администрации Ахсайского городского поселения от 13.03.2018 г. № 101 «О разработке проекта планировки и проекта межевания по корректировке транспортной системы в северной части Ахсайского городского поселения для организации дорожной сети поля № 18» Постановление Администрации Ахсайского городского поселения от 14.12.2018 № 1151 «О</i>

	<i>проведении публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории в г. Аксай Ростовской области, поле №18».</i>
Опубликовано:	<i>21 декабря 2018 года в информационном бюллетене правовых актов органов местного самоуправления Аксайского района «Аксайские ведомости» № 73 (1126).</i>
<i>Экспозиция демонстрационных материалов была размещена в отделе архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения по адресу: г. Аксай, ул. Гулаева, 108, 1 этаж, 5 кабинет в период с 21 декабря 2018 года по 28 января 2019 года.</i>	

Комиссия по организации и проведению публичных слушаний:

Председатель комиссии Агрызков А.М.

Глава Администрации Аксайского городского поселения

Заместитель председателя комиссии Борзяк Ю.О.

Начальник отдела архитектуры и градостроительства

Администрации Аксайского городского поселения

Секретарь комиссии Егорочкина Т.Г.

Руководитель подразделения архитектурных работ отдела архитектуры и

градостроительства Администрации Аксайского городского поселения

Члены комиссии:

1. Тонаканян Н.С.

Начальник сектора градостроительства

Администрации Аксайского городского поселения

2. Кириченко И.С.

Главный архитектор Аксайского района

3. Емельянович С.А.

Начальник сектора РиКЗУ Администрации Аксайского городского поселения

4. Ткачев Г.Н.

Депутат Собрании депутатов Аксайского городского поселения

Всего присутствовали: 36 человек.

Зарегистрированные участники публичных слушаний

(см. лист регистрации, приложение на пяти листах): 30 человек.

Повестка слушаний:

Рассмотрение проекта планировки и проекта межевания территории в г. Аксай Ростовской области, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:2496, 61:02:0600010:2497, 61:02:0600010:2495, 61:02:0600010:2499, 61:02:0600010:2870, 61:02:0600010:2871, 61:02:0600010:2872, 61:02:0600010:2866, 61:02:0600010:2867, 61:02:0600010:2868, 61:02:0600010:2869, 61:02:0600010:2238, 61:02:0600010:1193, а также по проекта планировки и проекта межевания территории по корректировке транспортной системы в северной части Аксайского городского поселения для организации дорожной сети поля №18.

В протокол включены письменные предложения и замечания от участников слушаний:

1. ООО «Мегастрой» (вх. 63.20-ОЮ/52 от 17.01.2019, исх. №2 от 15.01.2019, на пяти листах).
2. ООО «Мегастрой» (вх. 63.20-ОЮ/81 от 21.01.2019, исх. №8 от 18.01.2019, на трех листах).
3. Депутат Собрания депутатов АГП Комкин О.Ю. (вх. 63.20-ОЮ/119 от 25.01.2019, на одном листе).
4. Товарищество на Вере «Янтарное-Пригородный» (вх. 63.20-ОЮ/121 от 25.01.2019, исх. №9 от 24.01.2019, на двух листах).
5. Председатель СНТ «Надежда ИВА» Король М.В. (вх. 63.20-ОЮ/130 от 25.01.2019, на трех листах).
6. Бабаев К.З., Бабаев Э.К., Бабаев В.К., Лобко А.Н. (вх. 63.20-ОЮ/147 от 25.01.2019, на семи листах).

Вопрос № 1:

В соответствии с повесткой дня со вступительным словом выступила и.о. начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения Тонакян Н.С. о порядке проведения, составе участников и регламенте проведения публичных слушаний.

Далее разработчик проекта (Семенюк П.В.) представил проекты планировки и межевания территории.

Проектировщик: Добрый день, меня зовут Павел, я представляю проектную организацию «Ярдиз». Хочу предложить Вашему вниманию проект планировки и проект межевания территории в северной части города Аксая за торговым центром «МЕГА». Общая территория, которая рассматривается составляет 43,6 га. Проектом предлагается сформировать жилой микрорайон, состоящий из малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. На территории предлагается разместить группы домов с внутренними дворами, сформировать кварталы, центральную улицу с возможностью в середине сформировать рекреационную часть, как ул. Пушкинская в Ростове-на-Дону или ул. Карла Либкнехта в г. Аксае. Предлагается сформировать четыре квартала путем установления красных линий. В этих кварталах разместить жилую застройку. По центральной улице застройка будет составлять пять этажей с встроенно-пристроенными помещениями в первых этажах, предназначенных для коммерческого назначения. Общая площадь жилья, которое предусматривается составит 1752300 кв.м 13740 кв.м предполагается под коммерческую застройку в первых этажах. Также на территории предлагается разместить объекты социального назначения: школа среднего образования на 800 чел. (земельный участок под неё сформирован в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования Аксайского городского поселения), два детских сада на 160 мест и 140 мест, поликлиника, объект органов правопорядка. Для обеспечения всей территории в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования предлагается разместить 1030 машиномест постоянного и временного хранения. В

соответствии с нормами Аксайского городского поселения: на каждые 60 кв.м жилой площади – 1 машиноместо. Таким образом в соответствии с расчетом потребуется 2925 машиномест. Проектом предлагается разместить 3030 путем размещения в юго-восточной части 2-х многоуровневых паркинга и площадки для размещения парковочных мест, также на придомовых территориях и на территории общего пользования.

К данной территории предлагается два подъезда: 1) на улицу Ермолова (существующую застройку), 2) на трассу М-4 «Дон» по южной и восточной границе СНТ «Надежда ИВА». Каждая дорога предполагается двухполосная 6-метровая, что достаточно для выезда предполагаемого количества машин. Пропускная способность должна составлять 3600 машин.

Все внутридворовые пространства обустроены внутридворовыми площадками (игровые, спортивные). Все внутридворовые проезда спроектированы шириной 6 метров (для удобства проезда и организации временной парковки).

После чего присутствующим было предложено перейти к обсуждению.

В ходе встречи участниками публичных слушаний были заданы вопросы:

Тонакян Н.С.: Можно подробнее про инженерную инфраструктуру проекта.

Семенюк П.В.: для обеспечения инженерными сетями предполагается размещение коммунальной зоны в юго-западной части. На данный момент предполагается установка насосной станции, для перекачки ливневых стоков с последующим сбросом в балку Малая Камышеваха, на что было получено письмо от Министерства природы, о том, что это возможно при соблюдении всех норм и правил. Размещение ТП предполагается в каждом квартале: на каждую группу домов предполагается установка ТП с примерной мощностью 1200 кВт. Что касается бытовых сбросов (канализации): получены технические условия, о том, что бытовые стоки можно будет сбросить в канализацию г. Ростова-на-Дону с точкой подключения примерно в районе авторынка «Алмаз». По газоснабжению: на данный момент точка подключения не получена, но предварительно она будет осуществлена с территории где проходит сейчас газовая труба, обслуживаемая г. Ростовом-на-Дону.

Тонакян Н.С.: Можно подробнее про магистральный газопровод Ø1200 мм, в соответствии с СП минимальное расстояние до населенного пункта 300м.

Семенюк П.В.: на данный момент с западной стороны территории проходит магистральный газопровод Ø159 мм. Охранная зона устанавливается для такого газопровода в соответствии с постановлением правительства РФ 2017 года – 25 м в каждую сторону от оси. Газопровод Ø1200 мм – не действующий, следовательно, от них санитарная зона не устанавливается.

Тонакян Н.С.: а минимально допустимые расстояния от магистрального газопровода также?

Долиненко Л.А.: все зависит от диаметра и давления. От этого газопровода минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений – 60м.

Лагутина Е.Э.: Само расположение посёлка чем было обусловлено (выбор данного места)? Насколько я поняла из Ваших пояснений там нет никаких инженерно-структурных сооружений, к которым можно было бы подключиться, т.е. все туда надо тянуть, расходы инвесторов. Выезд находится на М-4. Все понимают, что выехать с второстепенной улицы на главную очень сложно, а выехать на М-4 - это вообще проблематично. Исходя из таких условий расположения данного земельного участка, почему именно там было предложено расположить данный посёлок. На территории Аксайского района довольно много мест, куда можно вложиться инвесторам, где есть более благоприятные условия для строительства.

Генеральный директор ООО «Мегастрой» Перцев В.П.: Это был наш коммерческий риск. Место удобное: рядом торговый центр «МЕГА», та же М-4 «Дон». Мы посчитали, что это очень интересный проект.

Куц Н.Н. зачитала концепцию: 25.05.2018г. в рамках Петербургского международного экономического форума между губернатором Ростовской области В.Ю.Голубевым и генеральным директором ООО «Мегастрой» В.П.Перцевым было подписано соглашение о реализации проекта строительства малоэтажного жилого посёлка в соответствии с концепцией – «Экономичное доступное жильё и двор без машин». Основным преимуществом данного жилого комплекса является именно концепция двор без машин, которая наилучшим образом отвечает новому времени и основана на правильной жизнеутверждающей позиции, расстановке приоритетов. Это качество жизни и безопасность. Основные плюсы: 1) это безопасность детей; 2) увеличение полезной площади типового двора, т.к. дорога снижает полезную площадь двора на 20%; 3) дружелюбность общественных зон; 4) многофункциональность дворов (детские площадки, игровая зона, беседки, мангал ...); 5) более высокая скорость появления реальной жизни в жилом комплексе; 6) более локальный двор создаст ощущение приватности, безопасности, предоставит больше возможности для идентификации его, как мой двор. Большие пространства в городах способствуют изоляции, а маленькие наоборот стимулируют общение, поэтому данная концепция напоминает советские дворы, в которых все жильцы знали друг друга. Следующее преимущество – территориальная близость (300 м) к ТЦ «МЕГА», в котором расположено огромное количество магазинов, развлекательные площадки, фастфуд. Кроме того, ТЦ «МЕГА» является крупным транспортным узлом. И добраться в любую точку г. Аксая или г. Ростова-на-Дону не составит труда. Это обстоятельство не повлечет увеличение расходов бюджета города на организацию новых маршрутов общественного транспорта микрорайона. При необходимости маршруты могут быть просто продлены. В заключении хочу отметить, что проектируемый жилой комплекс включает в себя объекты социального назначения, общеобразовательная школа, два д/с, поликлиника, объект обеспечения правопорядка, 8265 кв.м встроено-

пристроенных помещений общественного назначения, а это в свою очередь позволит создать новые рабочие места, а также увеличить поступления в бюджет города Аксая. Учитывая вышесказанное, можно говорить об очевидных преимуществах строительства данного жилого комплекса.

Лагутина Е.Э.: Вы не ответили на мой вопрос. Это общая концепция двора, который Вы предлагаете построить. Но никакого отношения к тому вопросу, который я Вам задала: про инфраструктуру, про коммуникации, про привязку непосредственно к городу Аксаю данного микрорайона, отрезанного от города Аксая трассой М-4 «Дон», Вы не пояснили. Нет ни одного конкретного ответа. Вы благодетельствуете «МЕГУ», около которой появляется 5000 жителей, которые будут ходить туда за продуктами, вещами и всем остальным. Скажите, в первую очередь Вы будете возводить школы, больницы и другие объекты, а потом жильё? Иначе, как покупатель увидит благоустройство?

Перцев В.П.: Все будет двигаться параллельно. Сначала построится несколько домов, затем, когда возникнет потребность, начнем строить школы и д/с. Коммуникации мы не берем в г. Аксае, а берем в г. Ростове-на-Дону. Павел говорил, если Вы внимательно слушали.

Лагутина Е.Э.: Мы внимательно слушали. Но про коммуникации г. Ростова-на-Дону, надо рассказать отдельную историю. Там все коммуникации устаревшие и не могут выдержать даже свою нагрузку. Там постоянно идут порывы, провалы и все остальное. И здесь присутствующие жители Ростова и не только ездят и это видят. Сделать ещё нагрузку – это всё равно, что точечная застройка в г. Ростове-на-Дону, которая создала дополнительную нагрузку на старые коммуникации. Вы фактически не благодетельствуете г. Аксай, вкладывая деньги в новые коммуникации, которые должны бы по идее появиться, а на самом деле пытаетесь привязаться к старым, которые и без того уже разваливаются и имеют достаточно большую нагрузку. Вы не решаете проблему, а наоборот её усугубляете.

Перцев В.П.: Мы усугубляем проблему кому, г. Ростову-на-Дону или г. Аксаю?

Лагутина Е.Э.: И г. Ростову-на-Дону и г. Аксаю.

Перцев В.П.: Откуда информация, что они изношены до такой степени, что город не может существовать? У нас другая информация. У нас есть письма, о том, что есть мощности. По электроэнергии подготовлен договор, который осталось подписать.

Лагутина Е.Э.: Я представитель собственника земельного участка. Живу в Ростове, по работе часто бываю в Аксае. Знаю, какие у нас транспортные развязки и как у нас работают коммуникации, потому что часто участвую в спорах между организациями, водоканалом, выезжаю на место и вижу, что у нас происходит везде. И поэтому в данный момент спрашивая: каким образом Вы в чистом поле возведете объект, как Вы туда будете тянуть коммуникации, хотите поселить туда жителей, замкнув их в отдельно взятом микрорайоне. У нас уже есть такой микрорайон «Суворовский» в Ростове. Все знают, что добраться туда и выехать оттуда через два аппендицита, как и у Вас

практически здесь, невозможно. Оттуда два часа люди в пробках добираются. А если, не дай Бог, случится авария на 6 метрах, которые Вы предлагаете сделать, то люди не попадут на работу даже к обеду.

Король М.В.: Меня интересует выезд через СНТ «Надежда ИВА». По законодательству и требуемым актам, как СНТ мы должны огородить свою территорию. Между нами и М-4 «Дон» нет территории для дороги. Получается, что дорога пройдет по территории СНТ, но там она не запланирована, там нет этого места. Там земельные участки владельцев и кафе.

Семенюк П.В.: насколько я знаю, была подготовлена проектная документация по планировке территории, в соответствии с которой выделены элементы планировочной структуры (кварталы) и определена территория общего пользования.

Борзяк Ю.О.: территории общего пользования действительно определены и границы красных линий определены, но этой дороги не было в утвержденном проекте планировки, который касался территории СНТ «Надежда ИВА».

Семенюк П.В.: там есть существующий проезд. Это существующая территория общего пользования.

Король М.В.: Но это территория СНТ не под дорогу. На М-4 можно выезжать, но не такому потоку. Прошлый раз Вы говорили, что идете по границе с нами, а сейчас я понимаю, что нет.

Семенюк П.В.: есть документ, подтверждающий границы СНТ?

Король М.В.: Конечно. В июне 2018 года был утвержден проект планировки и проект межевания территории СНТ «Надежда-ИВА». Мы сначала хотели переходить в город, а теперь я вижу, что нет смысла ликвидировать СНТ.

Семенюк П.В.: по документам территориального планирования планируется перевод территории СНТ в территорию ИЖС.

Король М.В.: у нас уже ИЖС. Уже перевелись, но мы остаемся СНТ, чтобы садоводы не лишились земли и чистого воздуха.

Борзяк Ю.О.: это не мешает организовать СНТ, и в его границах организовать ограждение.

Король М.В.: Если через нас пойдет 3000 машин, это создаст большие неудобства. Возьмите наш микрорайон и превратите его в сказку. У нас нет ни газа, ни воды, ни канализации.

Сукач И.Н.: вторая сторона выезда, которая будет проходить по землям АО «Янтарное» и выходить на существующую ул. Ермолова. По ул. Ермолова какая категория дороги проходит?

Семенюк П.В.: скорее улица в жилой застройке.

Сукач И.Н.: Это не поле – это жилая застройка, в которой стоят дома, люди живут. И напротив жилого комплекса по ул. Ермолова будет развиваться жилая застройка. Получается 4м однополосная дорога...

Семенюк П.В.: почему 4м?

Сукач И.Н.: потому что там дорога 4м. у нас есть люди, которые там живут, у нас есть собственник земельного участка, прилегающего к этой

дороге, который может подтвердить, что эта дорога 4м. Эта дорога в состоянии принять 3000 машин?

Семенюк П.В.: почему нет?

Сукач И.Н.: существует несколько градаций дорог. В данном случае – это межуличная дорога. Вы предлагаете её сделать городской. Для городской улицы 15м. Прилегающие земельные участки уже давно находятся в частной собственности. Как вы предлагаете решить этот вопрос?

Семенюк П.В.: на данный момент законодательство запрещает делать улицы в красных линиях меньше, чем 15 м. Ваше улица в соответствии с документами по планировке территории составляет примерно 20м.

Сукач И.Н.: нынешнее законодательство запрещает. Но эти земельные участки находятся в собственности с 2008 года. Там уже все распланировано.

Семенюк П.В.: с другой стороны, мы предлагаем проектное решение.

Сукач И.Н.: у Вас капсульная застройка. И Вы это знаете. «МЕГА» отсечена. И обманывать людей, говорить, что они будут проезжать, проходить, отовариваться, на самом деле не будут. Это чужая земля. До этого у Вас в проекте был проезд от «МЕГИ», почему сейчас его нет?

Семенюк П.В.: было принято решение, в том числе и инвесторами, что пока отменить. Возможно в дальнейшем ...

Сукач И.Н.: потому что невозможно это осуществить?

Семенюк П.В.: я как представитель проектной организации представляю проект о возможности.

Сукач И.Н.: чем руководствовались, проектируя по землям, принадлежащим собственникам?

Семенюк П.В.: проектная документация подготовлена в то числе для того, чтобы вынести её сегодня на публичные слушания.

Лагутина Е.Э.: Ваша проектная документация не выдерживает никакой критики.

Семенюк П.В.: на данный момент нет никаких подтверждений о том, что это конкретно земля садоводства.

Сукач И.Н.: Вы сказали, что будет проходить поэтапная застройка. А почему мы не увидели этой поэтапности в проекте?

Перцев В.П.: Это проект территории, а не проект строительства. Это не вопрос сегодняшних слушаний.

Волковский Н.Н.: Проект планировки территории разрабатывается в соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ, где четко записано, что должно быть положение об очередности планируемого развития территории и обоснование очередности планирования развития территории. Т.е. то, что представляет коллега, Павел, не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ. Вы сейчас играете там, где захотел инвестор. Но Вы знаете о существовании генерального плана г. Аксая. И совершенно спокойно отмечаете то, что было создано нашими предшественниками, и по желанию инвесторов сажаете сюда этот объект. Или генеральный план для Вас не существует?

Семенюк П.В.: в чем не соответствие?

Волковский Н.Н.: здесь были какие развязки, какие-то улицы, а Вы посадили сюда капсулу.

Комкин О.Ю.: Получается Вы сейчас в зоне «коммерческой застройки» планируете жилую?

Семенюк П.В.: Согласно генеральному плану Аксайского городского поселения территория относится к функциональной зоне общественно-жилой застройки.

Комкин О.Ю.: согласно Правилам землепользования и застройки, территория расположена в зоне коммерческого назначения (КТ).

Семенюк П.В.: На данный момент в генеральном плане эта территория имеет функциональное назначение – «общественно-жилая застройка». В соответствии с ПЗЗ данная территория на данный момент расположена в территориальной зоне КТ – «зона коммерческого назначения». Т.е. она не соответствует на данный момент генеральному плану.

Борзяк Ю.О.: Вы не правы. Правила землепользования и застройки в этой части не оспорены, решением суда не подтверждено, что не соответствует. Оно соответствует. Общественно-жилая застройка в том числе предполагает собой и коммерческую застройку. ПЗЗ в этой редакции утверждены решением Собрании депутатов и оспариваются только в установленном законом порядке.

Семенюк П.В.: Мы не оспариваем, а предлагаем.

Борзяк Ю.О.: Вы сейчас сказали, что в этой части ПЗЗ не соответствуют генеральному плану. Вы не имеете на это права говорить.

Комкин О.Ю.: получается мы сейчас не можем рассматривать этот проект, потому что он не соответствует ПЗЗ?

Борзяк Ю.О.: Это предпроектное решение, которое является предложением по внесению изменений в ПЗЗ.

Семенюк П.В.: Мы не можем оспаривать, но можем предлагать. И тем же самым проектом можем, при условии утверждения, вносить изменения в ПЗЗ.

Сукач И.Н.: Почему нельзя идти правильным путем: сначала внести изменения в ПЗЗ, а потом заходить на проект планировки?

Комкин О.Ю.: в Аксайскую администрацию поступало заявление о внесении изменений в ПЗЗ: обозначить эту зону вместо коммерческой в жилую. Но я скажу от имени депутатов, которые представляют мнение народа, засадить туда 10000 чел., не обеспечить нормальными ни въездами, ни выездами, не обеспечить внешнюю доступность, общественный транспорт, мы не примем эти ПЗЗ. Нельзя выставлять сырой проект. Принять бумажки проще простого, но надо сделать такие бумажки, чтобы потом люди, которые потом там будут там жить, не мучились. Вы постройте и уйдете. Мы закроем глаза примем. Но как они будут выезжать, как они будут въезжать? Я живу в Ростове на Северном, там было отличное место, пока не построили Суворовский. Я час еду на работу, час с работы. Это мука. Вы предлагаете такую же муку сделать здесь. Это 10000 чел. – это численность жителей Аксая.

Мы увеличиваем плотность на 25%. Будьте добры, обеспечьте нормальными подъездами.

Перцев В.П.: Мы учтем замечания. На сегодняшний день мы ведем переговоры с собственниками земли о трех дорогах, но проектом предусмотрено две, что соответствует, как сказал Павел, всем нормам.

Кутузов В.И. (зам. ген. директора ООО «Мегастрой»): хочу зачитать письмо регионального научно-исследовательского проектного института градостроительства, который ведет проектирование всей дорожной сети вокруг Ростова, включая объезды, дублеры М-4 и т.д., по вопросу о перспективных планах развития территории в районе 1053км магистральной дороги М-4 «Дон»:

«Сообщаю следующее: ГАУ РО "РНИИПИ Градостроительства" в рамках государственного задания министерства строительства архитектуры и территориального планирования Ростовской области выполняет работы по подготовке документов территориального планирования в том числе в части развития восточного луча расселения Ростовской агломерации, в границы которой входит указанная Вами территория. В соответствии с указом работы через поле №18 (по западной границе) *планируется прохождение автомобильной дороги общего пользования регионального значения.* Принимая во внимание, что данные работы находятся в процессе выполнения, представления их Вам в формате графических чертежей не представляется возможным. Тем не менее считаем целесообразно при разработке документации по планировке территории поля №18 самостоятельно предусмотреть резервирование вдоль западной границы поля территории транспортного коридора для прохода *автомобильной дороги общего пользования регионального значения.*» Т.е. западный выезд будет обеспечен региональной дорогой в ближайшее время.

Васильева Т.Ф.: Что имеет ООО «Мегастрой» на этом земельном участке?»

Перцев В.П.: сама фирма ООО «Мегастрой» берет землю в аренду у собственников, причем сами акционеры являются собственниками земли.

Васильева Т.Ф.: На этом земельном участке 11 собственников. ООО «Мегастрой» не имеет там ни одного квадратного метра.

Перцев В.П.: я собственник.

Васильева Т.Ф.: Вы собственник 1/175 от 4 га. У Вас 2,5 га на троих.

Сукач И.Н.: Вы же частное лицо, не ООО «Мегастрой».

Перцев В.П.: здесь уже начинаются правовые отношения.

Васильева Т.Ф.: Как можно говорить о застройке территории, не имея ничего? Что касается Ростовской агломерации – это вопрос ещё не решенный и не рассмотренный. Пока об этом ещё никто не говорил. И о том, что когда-то будет построена эта дорога, говорить рано. Эту обходную дорогу «строят» уже пять лет. Поэтому ссылаться на неё нельзя. В ранее оглашенном соглашении в ст. 2 говорится: «Стороны признают, что настоящее

соглашение не может рассматриваться, как создающее благоприятные условия для деятельности действующего хозяйственного субъекта, которые могут иметь своим результатом ограничение конкуренции и ущемление интересов иных хозяйствующих лиц». Это соглашение не должно давать никакого преимущества никаким хозяйствующим субъектам. Этот проект сейчас слушают люди, которые живут здесь, работают здесь. Переводили в коммерческую зону эту территорию в связи с тем, что город и так развивается, строится, а вот коммерческих, спортивных, культурно-развлекательных объектов нет. Поэтому зону, которая отделена от города, и хотели сделать такой зоной. В самом проекте много недостатков и недоработок. Ссылки не на те нормативные акты, нормы. Нет разделов, которые должны быть в соответствии с градостроительным кодексом.

Коломейцев Д.В.: Павел, Вы говорили, что проектом предусмотрены насосы для скачивания ливневых вод. А очистные сооружения?

Семенюк П.В.: Там же. Это все предполагается. На данный момент они только могут быть предусмотрены, потому что техническая часть будет решаться непосредственно при рабочем проектировании. Сейчас есть место где они будут стоять.

Коломейцев Д.В.: а сливать куда?

Чуцков А.М.: Вы опять в балку собираете ливневку сливать?

Сукач И.Н.: в задании на проектирование говорится: «При разработке проекта планировки и проекта межевания предусмотреть подключение планируемых к размещению объектов капитального строительства к сетям инженерной инфраструктуры (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение)».

Семенюк П.В.: Все техусловия и документа, которые были от ресурсоснабжающих организаций, подшиты к проекту и переданы в администрацию.

Сукач И.Н.: но они просрочены, новые не представили. В проекте упустили момент газоснабжения. Сказали, что идет магистральная труба, но не сказали, как будет проходить отопляемость ваших объектов. У Вас школа, д/с, больница. Как будут отопляться социальная инфраструктура?

Семенюк П.В.: Отдельно стоящей котельной. Территория под школу 2,3 га позволяет разместить на ней свою котельную.

Сукач И.Н.: покажите, где она будет стоять?

Семенюк П.В.: Это не общая котельная. У каждого объекта будет своя.

Сукач И.Н.: где будут пожарные емкости, где пожарные гидранты, и как решены вопросы по пожарным проездам.

Семенюк П.В.: Пожарные емкости предусматриваются только в том случае, если водопровод пожарного назначения не может обеспечить нормативный объем – 10л/с.

Сукач И.Н.: озвучьте расчет водообеспеченности территории. Пожарные гидранты у Вас должны быть нанесены, потому что это жилой комплекс.

Семенюк П.В.: Они будут нанесены на стадии проектирования системы водоснабжения. Сейчас проект планировки территории может предусмотреть

прохождение, но не объемы, не диаметры системы. Не может предусмотреть всю техническую часть.

Присутствующий: Павел, Вам дали воду по техническим условиям для пожарного тушения?

Семенюк П.В.: Мы не запрашиваем конкретно пожарные или бытовые. Инвесторами были запрошены мощности.

Кутузов В.И. предоставил расчёт водоснабжения и водоотведения. По этому расчету были получены письма от «Ростовводоканал» о наличии технической возможности подключения проектируемой жилой застройки к сетям водоснабжения и водоотведения. Действительно, в Ростове сети разные. Но в настоящее время с Александровки идет водовод 1200мм, сейчас он переведен в разряд питьевого. От этого водопровода труба 600мм пошла в Аксай. Т.е. наличие воды имеется. Так же для этого района имеется возможность подключиться к двум магистральным канализационным трубам, одна из которых идет с Янтарного через «Алмаз» до 412 завода на общий коллектор 1200мм, вторая идет практически пустая от Тойота-центра, которая загружена только Автосалонами. К этой трубе мы и будем вести нашу магистраль. Кроме того, имеется водовод 200мм, который мы планируем вести параллельно с канализацией для первой очереди застройки. На территории действительно будут расположены водоочистные сооружения ливневой канализации, и вода будет сбрасываться в балку, но сбрасываться будет в виде чистой питьевой воды.

Васильева Т.Ф.: в какую?

Кутузов В.И.: Малая Камышеваха. Мы предоставили расчет предполагаемых поверхностных стоков в Минприроды. Минприроды ответило, что точка сброса имеется, но необходимо сделать проект, согласовать его, и тогда будут выданы технические условия. Мы все должны понять одну вещь: для чего мы принимаем проект планировки? Задачей проекта планировки является получения вида разрешенного использования, для дальнейшей возможности проектирования. Все технические возможности по воде, канализации, ливнёвке и т.д. могут быть выполнены нами, только при наличии подходящего вида разрешенного использования. Мы не можем сейчас вкладывать деньги, ни один институт не будет вести работы с тем видам разрешенного использования, который на данный момент имеется.

Лагутина Е.Э.: а мы не видим целесообразности переводить эту территорию из коммерческого использования в жилое, исходя из Ваших пояснений.

Комкин О.Ю.: Я председатель комитета по градостроительной политике и архитектуре, когда мы принимали ПЗЗ, мы хотели сделать на этой территории жилую застройку, но проектировщики далеко не глупые люди и сказали, что нельзя там размещать жилую зону, потому что этот участок пересекает с городом трасса М-4 Дон, время расчетное подъезда пожарных машин не соответствует нормативному. Если они будут ехать через трассу, разворачиваться на Степном уйдет 7 мин, если без пробок – не соответствует. Коммерческая зона подразумевает резервуары, гидранты, сигнализацию.

Трехэтажки по нормативам не подразумевают никакой пожарной сигнализации, ничего. Поэтому мы не смогли сделать эту зону жилой. Вы опять нас сейчас возвращаете нас к тому, чтобы опять эту зону сделать жилой. Но когда там сгорят дом, два, будет отвечать Глава.

Перцев В.П.: Раз «МЕГА» обеспечена средствами пожаротушения, то и мы обеспечены. Почему Вы решили, что мы не сможем это сделать?

Комкин О.Ю.: Я не решил, а констатирую, почему мы не сделали её жилой.

Перцев В.П.: Мне кажется – это значимый проект. Вы сказали, что застройка будет 10000 жителей, во-первых, 5700 чел., есть разница. Перед получением разрешения на строительство, после выполнения проектных решений, рабочей документации, там все это будет предусмотрено. Вы прекрасно понимаете, что все это будет обеспечено, иначе мы не получим разрешение на строительство. Меры по пожаротушению не предусмотрены, но пожарная сигнализация должна быть предусмотрена.

Комкин О.Ю.: Для трехэтажек в архитектуру предоставляется: ПОС, АР, СПЗУ. Ни пожаротушения, ничего там нет. Прикладывай техусловия и работай.

Перцев В.П.: Законодательство уже изменилось. Мы все будем проходить экспертизу. Вы думаете, что эти дома будут без экспертизы. По новым требованиям они будут с экспертизой.

Коломейцев Д.В.: Вы сказали, что проект планировки делаете для того, чтобы изменить в ПЗЗ вид разрешенного использования. А ст. 45 Градостроительного кодекса РФ говорится: «Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки ...»

Кутузов В.И.: это не просто мы взяли, захотели и пришли сюда к Вам. Прежде чем прийти сюда, мы получили задание на проектирование.

Долиненко Л.А.: в соответствии с заданием проект не выполнен. Он просто не в том составе, который должен быть выполнен. В обосновании проекта вы должны показать те коммуникации, о которых Вы сказали, где коммунальная зона. Вы говорите об очистных сооружениях: где на проекте обозначена коммунальная зона, которая имеет санитарную зону?

Семенюк П.В. показал.

Долиненко Л.А.: Это санитарно-охранная зона газопровода магистрального. И там строить однозначно нельзя. Вы не согласуете строительство ближе 100 м. Вы и парковки в этой зоне не можете устанавливать.

Чуцков А.М.: Представитель говорил, что в частную балку сбрасывать нельзя, в федеральную можно. Вы говорили, что Природоохранна разрешила в федеральную балку сбрасывать ливневые стоки. А про воду Вам ничего не разрешили использовать - чистую воду? «МЕГА» уже использует: сбрасывает все в балку с осадками. Пока мы будем там жить, не согласуем.

Долиненко Л.А.: Покажите линии, обозначающие дороги, проезды, красные линии. Вы показываете линии отдельной территории. Эта территория не может отдельно существовать, к ней должны быть проезды, улицы.

Семенюк П.В.: Это проект на линейный объект, т. е. проезды. Вот из утверждаемой части чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. То, что требует законодательство в области проектирования линейных объектов.

Долиненко Л.А.: Т.е. от Федеральной трассы есть официальный въезд, от которого мы проектируем дорогу?

Семенюк П.В.: Но, он же там есть.

Долиненко Л.А.: Это официальный въезд? Там есть остановочный комплекс, где сделана разгонная полоса. То, что заезжает садовое товарищество- это не официальный въезд. Делая проект планировки, Вы должны видеть официальный въезд.

Семенюк П.В.: Мы рассматривали территорию, как существующую.

Долиненко Л.А.: Т.е. если есть существующая козья дорожка, Вы делаете там проект?

Семенюк П.В.: Вся документация, в полном объеме была представлена.

Комкин О.Ю.: У Вас есть технические условия на организацию выезда на М-4 «Дон»?

Семенюк П.В.: Мы не получали.

Комкин О.Ю.: Значит дороги, там нет.

Перцев В.П.: Там есть официальный выезд.

Кутузов В.И.: выезд у садоводческого товарищества официально согласован, официально имеется на чертеже трассы М-4, как выезд и въезд.

Комкин О.Ю.: сегодня он выезд и въезд, а потом идет реконструкция и ставят ограждения

Долиненко Л.А.: Есть пешеходный переход и остановочный комплекс.

Кутузов В.И.: мы хотели сделать выезд в другом месте, чтобы не делать крюк, но не дают, потому что там нет официального въезда. Только со стороны садоводства официальный. Нам сказали, что организовать выезд можно только в этом месте.

Комкин О.Ю.: мы делали дорогу – южный выезд, и начиналось: перед проектированием получали технические условия на выезд на трассу. Дорога там была раньше, ещё в советское время, потом забросили.

Кутузов В.И.: Вы условия получали на проект. Мы не делаем сейчас этот проект. Законодательство подразумевает: на каждый линейный объект (дорога, въезд, выезд, труба) необходимо сделать проект планировки линейного объекта.

Комкин О.Ю.: подтвердите документально, что выезд с этой территории имеется. Сейчас мы обратимся «Росавтодор» и получим ответ. Что мешает Вам это сделать? Вы говорите Вам не нужно. Но Вы пришли на проект планировки. Дальше придете на публичные слушания по изменению в ПЗЗ. Там тоже будете говорить, что Вам это не нужно?

Перцев В.П.: На сегодняшних слушаниях это не обсуждается.

Комкин О.Ю.: но Вы закладываете дорогу, что мы тогда обсуждаем?

Долиненко Л.А.: в проекте планировки это должно быть обозначено. Мы не видим.

Король М.В.: Вы проходите по территории СНТ.

Семенюк П.В.: Нет подтверждения, что эта территория садоводческого товарищества.

Сукач И.Н.: Мы говорим – граница садоводческого товарищества, а далее почему стрела идет вверх. Но это частная собственность. И земли сельхозназначения. А по землям сельхозназначения никакие дороги общего уровня прокладывать нельзя.

Перцев В.П.: кто Вам сказал?

Сукач И.Н.: Законодательство.

Перцев В.П.: Сошлитесь на нормы.

Сукач И.Н.: Это земли сельхозназначения, это земли частного собственника, Вы на них планируете выезд. Как Вы это запланировали? И как Вы хотите это осуществить?

Кутузов В.И.: Эти земли входят в границы городского поселения, имеющего утвержденные границы города Аксая. Внутри города Аксая не должно быть земель сельхозназначения по законодательству.

Сукач И.Н.: Заперта на использование нет.

Тонаканян Н.С. подвела итоги слушаний, и, поскольку вопросов по существу больше не возникло, публичные слушания были завершены.

Заместитель председателя комиссии:

*И.о. начальника отдела архитектуры и
градостроительства
Тонаканян Н.С.*

(должность)

(подпись)

Секретарь комиссии:

*руководитель подразделения
архитектурных работ
Егорочкина Т.Г.*

(должность)

(подпись)