**Протокол**

Проведения публичных слушаний по рассмотрению Проекта планировки участков

жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота»

п. Зональная Станция 11.07.2015г.

Место проведения: п. Зональная Станция, ул. Совхозная, 16

Дом Культуры Зональненского сельского поселения

Начало: 11 часов 00 минут

Председатель публичных слушаний - Гусев Евгений Владимирович (Глава Зональненского сельского поселения);

Ответственный за организацию и проведение публичных слушаний - Цыро Егор Геннадьевич (специалист 1 категории по управлению земельными, лесными ресурсами Администрации Зональненского сельского поселения);

Секретарь публичных слушаний - Зелендинова Елена Валерьевна (Делопроизводитель Администрации Зональненского сельского поселения).

Присутствовали:

Карпенко Игорь Николаевич - Главный архитектор ПКБ ТДСК;

Кирсанов Василий Александрович – заместитель Генерального директора по правовым вопросам ЗАО «ТОМ-ДОМ ТДСК»;

Семенюк Павел Николаевич – технический директор ПКБ ТДСК;

Королев Евгений Станиславович – Председатель Совета Зональненского сельского поселения

Гусев Е. В.: Добрый день! Рад приветствовать всех присутствующих. После утверждения Генерального плана муниципального образования «Зональненское сельское поселение» и Правил Землепользования и Застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение», поступило заявление ОАО «ТДСК» №70 от 10.06.2015 по утверждению Проекта планировки участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота», (разработчик ООО «Проектно-конструкторское бюро ТДСК», заказчик ЗАО «ТОМ-ДОМ ТДСК» свидетельство №0020 - 10 от 08 сентября 2011.) Решением Совета Зональненского сельского поселения от 10.06.2015 года №45 были назначены публичные слушания на 11 июля 2015 год на 11:00 часов.

Регламент публичных слушаний:

1. Выбор членов Счетной комиссии;
2. Выступление разработчиков, представление Проекта планировки участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота»;
3. Замечания и предложения граждан;
4. Голосование.

Предлагаю выбрать членов Счетной комиссии из присутствующих граждан (3 человека):

- Харафиди А.Ю. – Председатель Счетной комиссии;

- Зелендинов М.М.

- Макарова Н.Н.

Слово предоставляется разработчикам Проекта планировки участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота».

Карпенко И.Н.: Территория микрорайона, определенная для выполнения проекта планировки и проекта межевания, находится в северо-западной части Зональненского сельского поселения. С юга перспективный район граничит с имеющейся индивидуальной застройкой пос. Зональная Станция, с севера примыкает к району Степановка г. Томска. С западной стороны территория граничит с жилым образованием п. Залесье г.Томска, с востока – пойменной частью реки Безымянной.

Площадь проектирования составляет 70,88 га. Б*о*льшая часть территории находится в собственности ОАО «ТДСК».

По принятым Правилам застройки и землепользования территория проектирования расположена большей частью в градостроительных зонах Ж-3, Ж-3п и частично в градостроительных зонах Ж-2, ОД-1, Р-1 и ИТ-1. Для зоны Ж-3 размещение многоэтажной жилой застройки относится к основному виду разрешенного использования, а для зоны Ж-3п, также предназначенной для многоэтажной жилой застройки, виды разрешенного использования земельных участков и их параметры принимаются как для зоны Ж-3 после утверждения градостроительной документации.

Какие-либо ограничения для жилищного (санитарно-защитные зоны, территории с особыми условиями использования и пр.) отсутствуют. Также отсутствуют какие-либо строения и сооружения, подлежащие сносу.

Рельеф местности – умеренно-волнистый.

В настоящее время ведется строительство первой очереди микрорайона, расположенной в северной части территории (зона Ж-3).

Проектом планировки и проектом межевания определены территории для размещения жилых зданий, зданий дошкольных образовательных организаций и средней школы, зданий многоуровневых паркингов, рекреационной зоны, а также участки для размещения улиц и объектов инженерной инфраструктуры.

Застройка микрорайона предусматривается зданиями из конструкций производства ТДСК. Это панельные жилые дома серии 75 различной этажности (от 9 до 17) и панельные здания с монолитными вставками, каркасно-панельные здания системы «Каскад», а также индивидуальные малоэтажные жилые здания на территории, непосредственно примыкающей к существующей индивидуальной жилой застройке. Общая площадь квартир составляет 540 тыс. м2. Планируемое количество квартир – 10035. При жилищной обеспеченности 30 м2 общей площади квартир на 1 чел. расчетная численность населения микрорайона составит 17773 чел. Расчетная плотность населения на территории многоэтажной жилой застройки составляет 286 чел./га.

В основе объемно-планировочного решения жилой части микрорайона принят квартальный принцип застройки с едиными дворовыми пространствами на группы домов. Дворовая территория обеспечена нормативными элементами благоустройства, озеленения, площадками – детскими, физкультурными, для отдыха взрослого населения, хозяйственными. Единое большое дворовое пространство позволяет разместить под ним подземные стоянки.

Проектируемый микрорайон обеспечен необходимым количеством машиномест для временного и постоянного хранения личного автотранспорта. Требуемое количество машиномест принято в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Томской области «Стоянки автомобилей», утвержденных в 11 декабря 2013 г. – 1 машиноместо на 100 м2 площади квартир. При требуемом количестве 5078 машиномест проектом планировки предусмотрено 5320 машиномест, из них 2780 машиноместа – на открытых организованных парковках (52 %), 2540 – в многоуровневых паркингах и подземных стоянках (48 %).

Проектом планировки предусмотрено размещение встроено-пристроенных объектов торговли, общественного питания, административно-бытового и медицинского обслуживания населения. Имеется возможность размещения поликлиники на 1000 посещений в смену без стационара.

Общая площадь общественных зданий и сооружений микрорайона составляет 123495 м2.

Расчет потребности в обеспеченности дошкольными образовательными организациями и средними общеобразовательными школами выполнен в соответствии с нормами свода правил (СП) по градостроительству с учетом данных по демографии от Томскстата. Проектом планировки предусмотрено размещение 3х зданий ДОО – 2 на 265 мест каждое и 1 на 340 мест. Также предусмотрена средняя общеобразовательная школа на 1600 учащихся. При школе предусматривается формирование единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона.

Размещение сада и школы выполнено с учетом их нормативных радиусов доступности.

В рамках первой очереди освоения территории проектом планировки предлагается запроектировать на участке, отведенном под строительство ДОО на 260 мест, начальную школу на 100 учащихся с дошкольными группами детского сада на 100 мест. После строительств и ввода в эксплуатацию общеобразовательной школы на 1600 мест в здании начальной школы будет размещена ДОО на 260 мест.

Проект планировки предусматривает сохранение всей зеленой зоны вокруг территории проектирования и, развития рекреационной зоны в центральной части застройки – формирование замкнутой сети пешеходных дорожек с сопутствующими элементами благоустройства: уличное фонарное освещение, скамейки, различные малые архитектурное формы, цветники, альпийские горки и колумбарии, часовня. Данная рекреационная зона предназначена не только для организации отдыха населения, но и для занятий физической культурой и терапевтической гимнастикой, и является частью единого физкультурно-оздоровительного комплекса жилого района.

Въезд-выезд транспорта предусмотрен по следующим направлениям:

- по ул. Степановской до ул. Континентальной и далее до Коларовского тракта и в перспективе – до Богашевского тракта;

- по ул. Степановской до ул. Богдана Хмельницкого с выходом на ул. Елизаровых и по продолжению улицы до будущего малого транспортного кольца г. Томска;

- по ул. Тояновской с выходами на ул. Степановскую и малое транспортное кольцо.

Трассировка улиц соответствует положениям принятого Генерального плана Зональненского сельского поселения и материалам проекта планировки улично-дорожной сети г. Томска. На ул. № 1 (между ул. Степановской и ул. Тояновской) и на 1ю очередь ул. Тояновской выполнена рабочая документация. В настоящее время принято решение о финансировании проектных работ по реконструкции Степановского переезда, а по транспортной развязке с железной дорогой имеется поручение Президента России о начале строительства в 2017 году.

Микрорайон будет обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями. На подключение к инженерным системам имеются все необходимые тех. условия, на основании которых уже ведется строительство части коммуникаций (водопровод, теплотрасса) со стороны г. Томска по ул. Континентальной и ул. Степановской.

Для обеспечения микрорайона общественным транспортом имеется возможность движения маршрутных автобусов или от ул. Континентальной или от ул. Богдана Хмельницкого по ул. Степановской, далее по ул. № 1 и по ул. Тояновской с выходом опять на ул. Степановскую. И в перспективе возможно движение общественного транспорта по будущему малому транспортному кольцу.

Проектом межевания предусматривается разделение территории на участки как для групп жилых зданий, так и для отдельных жилых зданий и инженерных сооружений. Улицы выделены в самостоятельные земельные участки. Ранее материалы проекта планировки и проекта межевания рассматривались на заседании градостроительного совета при Комитете по архитектуре и градостроительству Администрации Томского района и получили положительное заключение (Протокол №12 от 21.12.2013г.), а также рассматривались на публичных слушаниях по смене территориальной зоны и также получили одобрение.

Гусев Е.В.: Переходим к замечаниям и предложениям по Проекту планировки участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота».

Пучков И.В.: Я являюсь собственником земельного участка, расположенного в южной части кадастрового квартала. Генеральный план муниципального образования «Зональненское сельское поселение» разработали хороший, в котором указано, что будут построены 2 средней общеобразовательной школы и 5 детских садов. По проекту планировки мкр. «Южные ворота» предусмотрено только 1 общеобразовательная школа и 3 детских сада.

Карпенко И.Н.: Расчет потребности в обеспеченности дошкольными образовательными организациями и средними общеобразовательными школами выполнен в соответствии с нормами свода правил (СП) по градостроительству. Размещение сада и школы выполнено с учетом их нормативных радиусов доступности. В соответствии с этим можно построить 1 школу на 1600 учащихся, которая будет охватывать весь микрорайон.

Пучков И.В.: Спортивный стадион при школе граничит с моим земельным участком, какой площади по нормативам он должен быть?

Карпенко И.Н.: на одного учащегося положено 33м2.

Пучков И.В.: Принадлежащий мне земельный участок граничит с земельным участком, на котором планируется размещение детского сада, относится к зоне Р1 (рекреационная зона). На данном участке могут быть построены гостиницы, библиотеки, но обратившись к ЗАО «ТДСК» о предоставлении сервитута для обеспечения проезда к земельному участку, мне рекомендовали обратиться в Администрацию Зональненского сельского поселения.

Кирсанов В.А.: Права собственника земельного участка не нарушились, после утверждения Проекта планировки будет утверждаться Проект межевания, где и будет указываться вид разрешенного использования земельных участков.

Пучков И.В.: В соответствии с Решением Совета Зональненского сельского поселения от 10.06.2015 года № 44 «О присвоении жилому образованию наименования – мегарайон «Южные ворота», но земельный участок, принадлежащий мне на праве собственности, не указан в перечне земельных участков, которым присвоилось название.

Кирсанов В.А.: ОАО «ТДСК», как правообладатели земельных участков, обратилось в Администрацию Зональненского сельского поселения и Совет Зональненского сельского поселения для наименования участков жилой застройки. Вы как собственник земельного участка также можете обратиться в Администрацию и Совет.

Пучков И.В.: В Генеральном плане указан спортивный стадион площадью 15тыс.м2.

Кирсанов В.А.: Стадион планируется построить при общеобразовательной школе, который послужит физкультурно-оздоровительным комплексом для жителей всего микрорайона.

Пучков И.В.: Где будет располагаться библиотека?

Кирсанов В.А.: Библиотеку планируется открыть при общеобразовательной школе.

Харафиди А.Ю.: В сети интернет на сайте Администрации Зональненского сельского поселения выложен Проект планировки, который отличается с Проектом, представленным здесь. На Проекте планировки указано два подъезда к микрорайону.

Карпенко И.Н.: Прохождение дорожной сети не является главным критерием Проекта планировки. Дорога по ул.Тояновской утверждена Генеральным планом. Земельный участок, запланированный под строительство дороги, принадлежит Вам, и ведутся переговоры с Администрацией г.Томска о выкупе этого земельного участка.

Транспортная доступность будет осуществляться через г.Томск.

Харафиди А.Ю.: На граничащем с моим земельном участке, будут проходить канализационные сети, тем самым размещая охранную зону на моем земельном участке.

Кирсанов В.А.: Принято решение о переносе канализационной сети и уже ведутся работы по переносу канализационного коридора в зоне ИТ-1.

Семенюк П.Н.: При разработке Проекта планировки микрорайона «Южные ворота» данный земельный участок Вам не принадлежал, также при разработке Генерального плана на данном земельном участке проходила дорога.

Кирсанов В.А.: При утверждении Проекта планировки микрорайона, рассматривается все то, что планируется внутри микрорайона, а не за его границами.

Пикулин Е.Э.: Почему парковочные места рассчитаны по старым нормативам?

Карпенко И.Н.: Принятый новый норматив «1 квартира – 1 парковочное место» распространяется на г.Томск.

Королев Е.С.: Как планируется решать вопрос по пожарной безопасности? Данный микрорайон должен быть обеспечен пожарными машинами.

Карпенко И.Н.: Микрорайон расположен от двух пожарных частей в г.Томске по временной доступности. На 17-тиэтажных зданиях будут расположены по 2 пожарных лестницы и пожарные люки на лоджии до 10-го этажа. В микрорайоне провели экспертизу по пожарной безопасности, которая соответствует всем нормативам.

Королев Е.С: На 17тысяч населения мало будет одной общеобразовательной школы, так как в Зональненском сельском поселении на 6800 человек мало одной школы.

Карпенко И.Н.: Решение по строительству одной школы принято в соответствии с данными демографических показателей, так с 1 по 9 классы охват 100%, с 10 по 11 классы – 75%. Так обучение в общеобразовательной школе будет в одну смену.

Королев Е.С: Возможно ли увеличение числа учащихся?

Карпенко И.Н.: Площадь земельного участка для расположения общеобразовательной школы регламентируется, так если увеличить число учащихся, необходимо увеличивать площадь школьной территории.

Королев Е.С: Ориентировочно, когда закончится строительство по Проекту планировки?

Карпенко И.Н.: Полностью весь Проект планируется завершить к 2020 году, 8 многоэтажных домов уже будет введено в эксплуатацию к концу 2015 года. Строительство детских садов и общеобразовательных школ пока не началось, так как необходимо вступить в муниципальную программу, после утверждения Проекта планировки территории.

Гусев Е.В.: Для включения в муниципальную программу по строительству детских садов и общеобразовательных школ должны быть зарегистрированы люди.

Кирсанов В.А.: После утверждения Проекта планировки и Проекта межевания участков жилой застройки, необходимо обратиться в Департамент архитектуры и строительства Томской области о включении в муниципальную программу.

Семенюк П.Н.: ОАО «ТДСК» построила уже не один микрорайон в г.Томске и Томском районе. Строительство мкр. «Солнечная долина» начиналось также, ландшафт территории был еще хуже, сейчас это один из лучших микрорайонов г.Томска. Зайдя на данную территорию начали строительство дорог, детских садов для обеспечения потребностей населения. После утверждения Проекта планировки участков жилой застройки необходимо вести совместную работу с органами местного самоуправления.

Гусев Е.В.: Велись ли уже переговоры по движению в микрорайоне маршрутного транспорта?

Кирсанов В.А.: Ведутся переговоры с Департаментом транспорта, дорожной деятельности и связи Томской области, рассматриваются варианты о расширении транспортной схемы маршрутного такси №19, также продление маршрута №17,27,401 до мкр. «Южные ворота».

Коновалова Е.А.: Необходимо внести нормативные документы, в соответствии с которыми производились расчеты; на основании каких документов одобрен Проект планировки? Как будет осуществляться инженерное обеспечение жителей (электро-, газо-, водоснабжение)? Необходимо ознакомиться со схемами инженерных сетей, в каких коридорах они будут проходить. В каком порядке будет изменена зона Ж-3п в зону Ж-3?

Гусев Е.В.: Для того, чтобы перевести зону в Ж-3 необходимо утвердить Проект планировки.

Коновалова Е.А.: Все участки застройки должны быть разбиты по территориальным зонам.

Кирсанов В.А.: Необходимо утвердить Проект планировки не для того, чтобы изменить территориальную зону, а для строительства детских садов и общеобразовательных школ. Давайте не будем рассматривать частную ситуацию. Наша компания делает все необходимое для комфортной жизни жителей: чистим дороги зимой, обеспечиваем электро-, газо-, водоснабжением. Все инженерные сети тянем из г.Томска. После проведения публичных слушаний по рассмотрению Проекта планировки с положительным исходом голосования и Заключением организатора публичных слушаний, Проект планировки и межевания участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота» утверждает Глава поселения, издавая Постановление. После чего Глава поселения направляет Проект планировки и межевания в Совет Зональненского сельского поселения для внесения изменения с зоны Ж-3п на зону Ж-3 в Правилах Землепользования и Застройки МО «Зональненское сельское поселение».

Гусев Е.В.: Все письменные замечания и предложения собственников земельных участков учтены, всех желающие также озвучили свои замечания и предложения. Переходим к голосованию.

На голосование ставится вопрос об утверждении Проекта планировки участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота»:

- Поддержать Проект планировки участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота»;

- Отклонить Проект планировки участков жилой застройки в п.Зональная Станция, мкр. «Южные ворота»;

- Воздержаться.

**Всем большое спасибо!**

**Результаты голосования:**

**Всего проголосовало 22 человека, из них:**

**«Поддержать» - 13 голосов;**

**«Отклонить» - 7 голосов;**

**«Воздержаться» - 1 голос.**

**Недействительных регистрационных карт – 1 шт.**

**Председатель публичных слушаний Е. В. Гусев**

**Секретарь публичных слушаний Е. В. Зелендинова**