

Протокол

по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания в районе улицы Дачная (микрорайон МЖК) г. Краснокамска Пермского края

Дата проведения: 06 июля 2018г.

Место проведения: г.Краснокамск,
ул.К.Либкнехта,8,каб.14,

Время проведения: 11.00

Председатель – Заместитель главы администрации Краснокамского городского поселения А.И.Григор.

Участники публичных слушаний: Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Краснокамского городского поселения – 6 человек, жители не присутствовали, исполнитель проекта и гражданин присутствовали.

Решение о проведении публичных слушаний: Постановление Администрации Краснокамского городского поселения от 29 мая 2018 № 518, опубликовано в официальном бюллетене органов местного самоуправления муниципального образования Краснокамское городское поселение № 22 от 31.05.2018г

Предложения и замечания по проекту в Комиссию не поступали.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выступление исполнителя проекта директора ООО «Земельная служба» В.С.Питиримова о выносимых на публичное слушание изменений по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания в районе улицы Дачная (микрорайон МЖК) г. Краснокамска Пермского края.

2. Выступление участников публичных слушаний по существу проекта.

Председатель – А.И.Григор открывает собрание:

Для обсуждения предлагаю следующий регламент:

1. Выступление исполнителя проекта Вячеслава Семеновича Питиримова о выносимом на публичные слушания по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания в районе улицы Дачная (микрорайон МЖК) г. Краснокамска Пермского края (утверждаемая часть проекта прилагается), (10 мин).

2. Выступление участников публичных слушаний по существу проекта (2 мин).

В период опубликования сообщения о проведении публичных слушаний замечания и предложения не поступали.

По первому вопросу предоставлено слово разработчику проекта Вячеславу Семеновичу Питиримову, директору ООО «Земельная служба», который дал следующие пояснения:

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории, в дальнейшем «проект межевания территории», разработана на основании договора № 206-Б от 27.07.2016 г., заключенного между ООО «Земельная служба» (исполнитель) и Комитетом имущественных отношений и землепользования администрации Краснокамского городского поселения (заказчик).

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки территории по ул. Дачная (микрорайон МЖК) г. Краснокамска», утвержденную постановлением АКГП от 12.01.2016 №15, а именно:

- выбора нового места размещения (перераспределения) земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:0010318:1344; 59:07:0010318:1348; 59:07:0010318:1351; 59:07:0010318:1353, в связи с получением дополнительной информации о фактическом положении магистральных инженерных сетей (напорной и ливневой канализации, линии ВЛ 6 кВ), полученной при проведении инженерно-геодезических работ на данной территории;
- разработки проектных решений по размещению проектируемых и перераспределяемых земельных участков с учетом существующих схем улично-дорожной сети, расположения функциональных зон, охранных зон магистральных инженерных сетей;
- изменения границ территориальных зон в соответствии с установленным разрешенным использованием указанных земельных участков;
- изменения схемы уличной дорожной сети, с целью обеспечения проектируемых земельных участков возможностью прохода, проезда автотранспорта и спецтехники, доступа пожарной техники;
- корректировки красных линий.

Проектируемая территория расположена в микрорайоне МЖК г. Краснокамска, в границах кадастрового квартала 59:07:0010318. Квартал ограничен с севера улицей Декабристов, улицей Каракулова, с востока – р. Пальта, с юга - улицей Сосновая Горка, с запада – проездом Рождественский.

Проектируемая территория включает земельные участки, предоставленные в собственность гражданам для индивидуального жилищного строительства и земельные участки (территории) находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Проектируемая территория ограничена: с западной стороны - улицей Уральская, с северной стороны – улицей Каракулова, с восточной стороны – р. Пальта, с южной стороны - улицей Сосновая Горка.

Площадь участка в границах проектирования составляет 156182 кв. м.

1. Место размещения земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:0010318:1344; 59:07:0010318:1348; 59:07:0010318:1351; 59:07:0010318:1353 было определено в документации по планировке территории «Проект планировки территории по ул. Дачная (микрорайон МЖК) города Краснокамска», утвержденной Постановлением администрации Краснокамского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края от 12.01.2016 г. № 15.

Согласно Схемы градостроительного зонирования («Проект планировки территории по ул. Дачная (микрорайон МЖК) города Краснокамска»), земельные

участки с кадастровыми номерами 59:07:0010318:1344; 59:07:0010318:1348; 59:07:0010318:1351; 59:07:0010318:1353, с разрешенным использованием – отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приквартирными участками, вид разрешенного использования по классификатору - для индивидуальной жилой застройки, расположены в границах территориальной зоны Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки, которая была образована конкретно для данных земельных участков.

Согласно Плану красных линий («Проект планировки территории по ул. Дачная (микрорайон МЖК) города Краснокамска»), территория размещения данных земельных участков ограничена красными линиями.

При выборе места размещения данных земельных участков, в силу отсутствия достоверных инженерно-топографических планов, не были учтены следующие факторы, которые фактически препятствуют размещению в данном месте земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, в частности:

- согласно графической информации, отображенной на инженерно-топографических планах, с северной стороны (ул. Каракулова, фасадная сторона земельных участков), в непосредственной близости, в пределах от 0.8 до 2.5 метров, от границ земельных участков расположен магистральный напорный канализационный коллектор от КНС-10 до ГКНС, диаметром 630 мм. Коллектор, в районе размещения земельных участков, проложен по криволинейной траектории, безколодезным методом. Проектная документация, материалы исполнительной съемки, и иные документы, подтверждающие фактическое положение коллектора на местности отсутствуют. На инженерно-топографических планах, по трассе коллектора отсутствуют съёмочные пикеты, которые обычно характеризуют, что съёмка трассы выполнена по внешним признакам (осадка грунта по трассе, отсутствие растительности, вследствие уничтожения растительного слоя почвы). Следовательно, достоверность отображения коллектора на топографической основе вызывает сомнение. С учетом выше сказанного существует большая вероятность, что фактически коллектор может находиться в пределах границ земельных участков, а, следовательно, и вероятность размещения объектов капитального строительства в пределах охранной зоны коллектора или непосредственно на самом коллекторе. Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расстояние (м.), по горизонтали (в свету) от подземных сетей до фундаментов зданий и сооружений должно быть не менее 5 м.;

- с юго-западной стороны земельного участка с кадастровым номером 59:07:0010318:1344, в непосредственной близости, на расстоянии 2 метра, от границ земельного участка расположен другой напорный канализационный коллектор диаметром 273 мм;

на земельном участке с кадастровым номером 59:07:0010318:1353 расположены: трансформаторная подстанция 0.4 - 6 кВ и колодец ливневой канализации;

2. Согласно Схеме градостроительного зонирования («Проект планировки территории по ул. Дачная (микрорайон МЖК) города Краснокамска») в границы территориальной зоны Р-2 – Зона парков, скверов, городских садов, расположенной на правом берегу р. Пальта, от ул. Каракулова до ул. Декабристов,

включена территория занятая массивом индивидуальных овощных ям, а также территория гаражного строительного кооператива «Формула-2». Размещение данных объектов в границах территориальной зоны Р-2 не соответствует функциональному назначению данной зоны. Решением Думы Краснокамского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края от 18.01.2018 № 2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Краснокамского городского поселения, утвержденные решением Думы Краснокамского городского поселения от 30 марта 2011 г. № 16» для территории ГСК «Формула-2» установлена территориальная зона Ж-(1) – Зона коллективных гаражей. В ЕГРН отсутствуют сведения о фактических границах земельного участка (территории) предоставленного для размещения ГСК «Формула-2».

3. Согласно Схеме градостроительного зонирования («Проект планировки территории по ул. Дачная (микрорайон МЖК) города Краснокамска») по правому берегу р. Пальта, вдоль ул. Прибрежная, от ул. Декабристов до ул. Сосновая Горка, предусмотрена территориальная зона Р-2 – Зона парков, скверов. Ширина данной зоны варьируется от 2 до 10 метров, средняя ширина составляет 7.6 м. Данная зона ограничена красными линиями. На местности зона представляет собой обрывистый берег р. Пальта, с уклонами до 45°. С учётом геометрических параметров зоны и рельефа местности использование данной территории для каких-либо практических целей невозможно.

4. «Красные» линии, координаты поворотных точек которых утверждены Постановлением администрации Краснокамского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края № 655 от 02.10.2012 г. пересекают границы земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:0010318:1394; 59:07:0010318:1395.

Проект планировки территории предусматривает, в максимально возможной степени, сохранение принятых проектных решений отражённых:

- в документации по планировке территории «Проект планировки территории по ул. Дачная (микрорайон МЖК) города Краснокамска», утвержденной Постановлением администрации Краснокамского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края от 12.01.2016 г. № 15;

- в документации по планировке территории «Проект планировки территории в границах кадастрового квартала 59:07:0010318 г. Краснокамска Пермского края», утвержденной Постановлением администрации Краснокамского городского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края от 27.10.2017 № 1210, и предусматривает незначительную корректировку границ зон целевого использования территории, проектируемой улично-дорожной сети, границ ранее запроектированных земельных участков, сформированных для размещения новых объектов.

Проектом проведена корректировка границ следующих зон целевого использования территории:

- Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки, ограниченная северной стороны – улицей Каракулова, с восточной стороны – р. Пальта, с южной стороны - улицей Декабристов, с западной стороны - улицей Уральская. Корректировка зоны проведена в связи с (перераспределением) изменением местоположения

земельных участков 59:07:0010318:1344, 59:07:0010318:1348, 59:07:0010318:1351, 59:07:0010318:1353, в соответствии с проектными решениями, представленными в данной проектной документации;

- Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки, ограниченная с северной стороны - улицей Декабристов, с восточной стороны – переулком Нагорный, с южной стороны - улицей Раздольная, западной стороны – Уральская. Корректировка зоны проведена в связи с изменением местоположения красных линий, на участке пересечений красной линии с границами земельных участков 59:07:0010318:1394; 59:07:0010318:1395;

- Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки, ограниченная с северо-западной стороны – улицей Раздольная, с восточной стороны – улицей Прибрежная, с юго-западной стороны – переулком Свободный. Корректировка зоны проведена в связи с перераспределением земельных участков 59:07:0010318:1348, 59:07:0010318:1351;

- Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки, расположенная на территории, ограниченной с северной стороны – улицей Раздольная, с восточной стороны – переулком Свободный, с южной стороны – улицей Сосновая Горка, с западной стороны - улицей Уральская. Корректировка зоны проведена в связи с:

- перераспределением земельных участков 59:07:0010318:1344, 59:07:0010318:1353,

- размещения многоэтажного гаража (зона Ж-(1));

- ОД-2 – Зона учреждений и предприятий обслуживания микрорайонного значения, ограниченная габаритами земельного участка 59:07:0010318:1109. Корректировка зоны проведена в связи с исключением данного земельного участка из ЕГРН.

- ОД-2 – Зона учреждений и предприятий обслуживания микрорайонного значения, расположенная на территории, ограниченной с северной стороны – улицей Раздольная, с восточной стороны – переулком Свободный, с южной стороны – улицей Сосновая Горка, с западной стороны - улицей Уральская. Корректировка зоны проведена в связи с изменением границ зоны Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки;

- Ж(1) – Зона коллективных гаражей, расположенная на территории, ограниченной с северной стороны – улицей Раздольная, с восточной стороны – переулком Свободный, с южной стороны – улицей Сосновая Горка, с западной стороны - улицей Уральская. Корректировка зоны проведена в связи с:

- изменением границ зоны Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки;

- изменением границ зоны ОД-2 – Зона учреждений и предприятий обслуживания микрорайонного значения (участок для размещения универсального магазина);

- с изменением схемы улично-дорожной сети;

- Зона территорий общего пользования, расположенная на территории, ограниченной с северной стороны – улицей Раздольная, с восточной стороны – переулком Свободный, с южной стороны – улицей Сосновая Горка, с западной стороны - улицей Уральская. Корректировка зоны проведена в связи с изменением схемы улично-дорожной сети.

Корректировка положения запроектированной улично-дорожной сети, на участке от улицы Раздольная до улицы Сосновая Горка, связана с обеспечением

проектируемых земельных участков, возможностью прохода, проезда автотранспорта и спецтехники, доступа пожарной техники.

С этой целью предложен доработанный вариант схемы улично-дорожной сети, в котором, доступ (проход, проезд) к проектируемым земельным участкам будет осуществляться по запроектированной улице (переулку) от улицы Раздольная до проектируемой улицы (переулка), расположенной параллельно улице Сосновая Горка, от улицы Уральская до улицы Прибрежная. В предложенном варианте схемы улично-дорожной сети проектное положение улиц позволяет использовать ранее запроектированные примыкания к улице Сосновая Горка.

Ширина улиц на проектируемом участке, в границах красных линий, с учетом сложившейся застройки, составила 24-25 м.

Внесение изменений в схему улично-дорожной сети, изменение границ зон целевого использования территории послужило причиной корректировки положения красных линий, которые ограничивают общественные территории, земельные участки (коридоры) линейных объектов (улично-дорожной сети, инженерно-технического обеспечения) от территории иного назначения и обозначают границы элементов планировочной структуры (кварталов), подлежащих застройке.

Координаты поворотных точек красных линий представлены в табл. 1. Проекта ПТ И ПМТ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения проектируемых границ земельных участков;
- определения местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:0010318:1344; 59:07:0010318:1348; 59:07:0010318:1351; 59:07:0010318:1353, путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в муниципальной собственности. Сведения о местоположении проектируемых границ земельных участков вносятся в соответствии с разработанным проектом планировки территории.

Границы проектируемых земельных участков определены в соответствии с:

- местоположением красных линий;
- местоположением с границ зон целевого использования территории;
- местоположением границ земельных участков, расположенных в пределах границ проектируемой территории, сведения о которых имеются в Едином государственном реестре недвижимости;
- градостроительными регламентами, которые установлены Правилами землепользования и застройки Краснокамского городского поселения, утвержденные решением Думы Краснокамского городского поселения от 30 марта 2011 г. № 16 (с изменениями);
- с учетом обеспечения проектируемых и существующих земельных участков беспрепятственным доступом (проходом и проездом).

Границы участков и их функциональное назначение указаны на чертеже межевания территории.

На земельный участок с условным обозначением :ЗУ9 расчет площади не производился, так как для земельных участков функционального назначения ОД-2 градостроительные регламенты не установлены.

Проектом предлагается формирование 9 новых земельных участков. Общая площадь формируемых земельных участков составляет 16860 кв. м.

1.1. Эxpликaция земельных участков

№ ЗУ	Адрес	Площадь, кв. м	Зона целевого использования территории	Вид разрешенного использования	Способ формирования земельного участка
ЗУ-1	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Раздольная	763	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 59:07:0010318:1348, находящимся в частной собственности, в целях изъятия земельного участка для муниципальных нужд.
ЗУ-2	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Раздольная	730	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 59:07:0010318:1351, находящимся в частной собственности, в целях изъятия земельного участка для муниципальных нужд.
ЗУ-3	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Раздольная	531	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ-4	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Сосновая Горка	785	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

№ ЗУ	Адрес	Площадь, кв. м	Зона целевого использования территории	Вид разрешенного использования	Способ формирования земельного участка
ЗУ-5	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Сосновая Горка	719	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 59:07:0010318:1353, находящимся в частной собственности, в целях изъятия земельного участка для муниципальных нужд.
ЗУ-6	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Сосновая Горка	948	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 59:07:0010318:1344, находящимся в частной собственности, в целях изъятия земельного участка для муниципальных нужд.
ЗУ-7	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Сосновая Горка	921	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ-8	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Сосновая Горка	661	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

№ ЗУ	Адрес	Площадь, кв. м	Зона целевого использования территории	Вид разрешенного использования	Способ формирования земельного участка
ЗУ-9	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Раздольная	1477	ОД-2	Магазины	Образуеться из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Меллем Д.А.: – обсуждаемый проект планировки и межевания территории, результатом которого будет изменение местоположения, предоставленного мне в собственность земельного участка, меня устраивает.

Комиссия выслушала мнение присутствующих. По результатам публичных слушаний будет составлено заключение о результатах публичных слушаний, которое будет направлено главе городского поселения – главе администрации Краснокамского городского поселения для принятия решения об утверждении проекта по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания в районе улицы Дачная (микрорайон МЖК) г. Краснокамска Пермского края

Подписи:
Председателя Комиссии
по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
Краснокамского городского поселения

А.И.Григор

Заместитель председателя Комиссии

А.В.Лебедев

Секретарь комиссии

З.Х.Мифтахова

Члены комиссии:

О.С.Айзатулова

Л.А. Капустина

Е.Ю.Тимошенко