

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Фрунзе – ул. Тимирязева – северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0082035:8 – пер. Биржевой

11.08.2017

город Ростов-на-Дону

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 07.07.2017 № 44 «О проведении публичных слушаний по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Фрунзе – ул. Тимирязева – северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0082035:8 – пер. Биржевой» проведены публичные слушания.

Публичные слушания проведены комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия).

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 07.07.2017 № 44, объявление о проведении публичных слушаний и программа мероприятий с указанием даты, времени, места и формы их проведения размещены на Интернет-портале городской Думы, Администрации города Ростова-на-Дону и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 12.07.2017 № 28 (1181) – дата начала проведения публичных слушаний.

Встреча с участниками публичных слушаний состоялась 01.08.2017 в Департаменте архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 72 (актовый зал, 2-й этаж).

Замечания и предложения от участников публичных слушаний принимались с 12.07.2017 по 08.08.2017.

В ходе проведения публичных слушаний в комиссию поступили предложения и замечания от участников публичных слушаний, на которые разработчиком даны ответы:

№ п/п	Участники публичных слушаний	Предложения и замечания	Ответы разработчика
1.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева Члены совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. Л.С. Ермашкевич гр. Л.И. Крохоткина	Проект выполнен не по схеме, согласованной жильцами. Не выполнен пункт 10.3 Технического задания – «Обязательные требования».	Замечание не принимается. Проект выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утвержден приказом Минрегиона РФ № 820 от 28.12.2010), Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области (утверждены постановлением Министерства

			строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области № 1 от 25.12.2013), Нормы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» (утверждены решением городской Думы № 353 от 26.02.2008), Генеральному плану города Ростова-на-Дону (утвержден решением Ростовской-на-Дону городской Думы № 251 от 24.04.2007), Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (приняты решением Ростовской-на-Дону городской Думы № 87 от 26.04.2011) и техническим заданием на подготовку документации по планировке в границах; ул. Фрунзе - ул. Тимирязева - северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0082035:8 - пер. Биржевой (муниципальный контракт № 16 от 17.06.2016). В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации любая неутвержденная документация не учитывается (в том числе схема, согласованная жильцами). В проекте учтено обращение Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 25.01.2016 № 59-30-1124. В соответствии с вышеуказанным обращением Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в пределах кадастрового квартала 61:44:0082035 не была утверждена и соответственно не могла учитываться при разработке проекта межевания территории и проекта планировки территории.
2.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Проект не экспертирован специалистом экспертом, поэтому не может быть утвержден как соответствующий нормам, правилам и законодательству РФ	Замечание не принимается. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации документация по планировке территории не подлежит государственной и негосударственной экспертизе. Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону выдано заключение № 19 от 30 ноября 2016 года, в соответствии с которым документация по планировке

			территории соответствует требованиям задания и Градостроительного кодекса РФ
3.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Не указано название соседа с юга, а именно: «Диспансер кожно-венерический городской». Не рассмотрен вопрос о негативности данного соседства с жилыми домами и детским садом	Замечание не принимается. Расположение элемента планировочной структуры отображено на Листе 1 материалов по обоснованию проекта планировки. В соответствии с пунктом 2.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона). Согласно главы VII указанных санитарных правил в перечень объектов, от которых устанавливается санитарно-защитная зона, не входят лечебно-профилактические медицинские учреждения, к которым в том числе относится кожно-венерический диспансер.
4.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Показатели посчитаны неверно, а именно: число жильцов в доме № 5 по ул. Фрунзе по проекту указано – 40, а на самом деле – 92 чел. Число автомобилей на межуемой территории не 10 (в проекте), а 42 машины	Замечание не принимается. В проекте приняты показатели численности зарегистрированного населения в соответствии с данными Администрации Октябрьского района города Ростова-на-Дону. При расчете показателей, в том числе расчете требуемой площади под многоквартирный дом № 5 по ул. Фрунзе количество жильцов не учитывается. Расчет производится на основании общей площади дома, которая в соответствии с техническим паспортом дома составляет 1409,24 кв.м. В разделе 6 материалов по обоснованию проекта планировки указано «количество мест хранения автомобилей: ...индивидуальные гаражи: 10 машино/мест», что не говорит об общем количестве автомобилей жильцов. Для размещения фактического количества машин (42) потребуется выделение участка ориентировочной площадью 420 кв.м., что повлечет за собой использование внутридворовой территории и ликвидацию площадки дворового благоустройства (детской

			игровой площадки). Считаем данное проектное решение нецелесообразным.
5.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Для бокса № 2 в глубине двора выполнено межевание участка З.У. 3 площадью 0,592 га, а для нашего жилого дома (92 человека жильцов) – 0,1499 га.	Замечание не принимается. В тексте замечания допущена ошибка: площадь З.У.3 по проекту составляет 0,0592 га (что в 10 раз меньше указанной в замечании). Такая площадь обусловлена соблюдением требований градостроительных нормативов, действующих на территории РФ, города Ростова-на-Дону и Ростовской области. Так как в границах разработки проекта расположен объект транспортной инфраструктуры (гараж) на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0082035:13 площадью 26 кв.м, то в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации образован земельный участок (площадью 592 кв.м), который обеспечивает подъезд к данному участку. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» ширина проезда принимается 3,5 м, радиус закругления 5 м и разворотная площадка 12х12 м для беспрепятственного въезда и выезда транспортного средства. В целях выполнения всех требований и рационального использования территории проекта планировки образовалась площадка между объектом транспортной инфраструктуры (гаражом) и земельным участком, образованным под многоквартирный дом (ул. Фрунзе,5) с размерами 8,5х18,8 м.
6.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	По отчуждаемой территории для бокса № 2 проходят подземные сети (под проектируемым пожарным проездом для бокса): газовые, тепловые, электрический кабель, канализация. Нарушено постановление Правительства № 878 от 20.11.2000 (ред.17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны	Замечание не принимается. Отсутствуют ссылки на нарушение конкретных пунктов Постановления Правительства Российской Федерации № 878 от 20.11.2000. Действующее Законодательство Российской Федерации, в том числе Постановление Правительства Российской Федерации № 878 от 20.11.2000 (далее - Постановление) не запрещают устройство проездов над инженерными коммуникациями. Строительство проезда в охранных зонах газораспределительных сетей, при котором

		газораспределительных сетей»	будет производиться нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, должно осуществляться на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей (в соответствии с п.16 Постановления).
7.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	В соответствии с подпунктом 2 пункта 23 Земельного кодекса РФ проектировщику необходимо установить публичный сервитут для «использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры»	Замечание не принимается. Относительно необходимости установления публичных сервитутов сообщаем следующее – в пункте 3 статьи 23 Земельного кодекса РФ перечислены все возможные основания установления публичных сервитутов, вместе с тем Земельным кодексом РФ не устанавливается обязательность установления сервитутов в целях ремонта коммунальных инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.
8.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Выезд с этой дороги невозможен из-за большого перепада высот асфальтового покрытия дороги и зеленой частью двора с грунтовым покрытием, кроме того на узкой асфальтовой дороге (3,4м) невозможно выполнить необходимый по нормам поворот.	Замечание не принимается. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» ширина проезда принимается 3,5 м, радиус закругления 5 м и разворотная площадка 12х12 м для беспрепятственного въезда и выезда транспортного средства. В целях выполнения всех требований и рационального использования территории проекта планировки образовалась площадка между объектом транспортной инфраструктуры (гаражом) и земельным участком, образованным под многоквартирный дом (ул. Фрунзе,5) с размерами 8,5х18,8 м. В материалах по обоснованию проекта планировки был проведен анализ существующего рельефа и выполнена вертикальная планировка. Уклон проезда составил 59 промилле, что в соответствии с таблицей 8 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» не превышает максимально допустимого продольного уклона (80 промилле).

9.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Ширина дорожного полотна ул. Фрунзе в проекте - 8,0 м, на самом деле - 6,0 м.	Замечание не принимается. Ширина дорожного полотна отображена в соответствии с топографической основой и составляет 6 метров.
10.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Предложенный проектировщиком проезд к боксу №2 3,5 м. как пожарный не может быть исполнен, так как длина пожарной машины 8,5 м и для нее должен быть выезд радиус которого 10,0 м. Пожарный проезд может быть совмещен с существующим рядом на расстоянии всего 23,0м от бокса № 2 функциональным проездом (ширина 6.0 м) на участке к дому №5/1 по ул. Фрунзе и к дому №5. С момента строительства дома 5/3 по ул. Фрунзе (1957г.) ни одна специальная машина не могла проехать по обозначенному проектировщиками из Нижнего Новгорода «пожарному проезду»	Замечание не принимается. Радиус закругления проезжей части принят в соответствии с пунктом 11.8 СП 42.13330.2011 – 5 м. Ширина проезда принята в соответствии с Таблицей 8 СП 42.13330.2011 (для второстепенного проезда) – 3,5 м. Также отмечаем, что в соответствии с п. 8.6 СП 4.13130.2013 ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно.
11.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Расчет нормативных размеров земельного участка в кондоминиуме выполнен неверно. В проекте указано 2212,50 кв.м, на самом деле 2634,04 кв.м. В согласованной жильцами схеме, площадь земельного участка - 1722,0 кв.м.	Замечание не принимается. В тексте замечания не приводятся расчеты в соответствии с которыми площадь земельного участка должна составить 2634,04 кв.м. Расчет нормативных размеров земельного участка производится в соответствии с «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26 августа 1998 года (далее – Методические указания), а также с учетом раздела 11 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденных Решением городской Думы от 26.02.2008

			№ 353. Для 4-этажного дома (ул. Фрунзе, д. 5) 1926 года постройки с общей площадью жилых помещений 1409,24 кв.м нормативный размер земельного участка составит 2212,50 кв.м. В соответствии с Методическими указаниями (пункт 3.8), в случае, если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца. Иными словами, границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам. На основании вышеизложенного образован участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Фрунзе, 5, площадью 1499 кв.м. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации любая неутвержденная документация не учитывается (в том числе схема, согласованная жильцами).
12.	Председатель совета дома № 5 по ул. Фрунзе - гр. С.И. Хрусталева	Для подъезда к объекту транспортной инфраструктуры (гараж) сформирован земельный участок площадью 592,0 кв.м.	Замечание не принимается. Рассматриваемый земельный участок образован с целью выполнения требований подпункта 1 пункта 1 статьи 90 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности и пункта 26 статьи 26 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости, для обеспечения подъезд к объекту транспортной инфраструктуры (гараж) на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0082035:13 площадью 26 кв.м.

На заседании комиссии по подведению итогов проведения публичных слушаний, рассмотрев документацию по планировке территории, замечания и предложения участников публичных слушаний, ответы разработчика проекта, члены комиссии, путем открытого голосования, единогласно,

Решили:

Рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Фрунзе – ул. Тимирязева – северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0082035:8 – пер. Биржевой.