

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний

по рассмотрению Проекта планировки и проекта межевания
части территории квартала Ленрыба в пос. Усть-Луга,
муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

поселок Усть-Луга

"17" августа 2017г.

Место проведения : помещение в здании администрации МО "Усть-Лужское сельское поселение», пос. Усть-Луга, квартал Ленрыба, дом 2.

Время проведения: с 11.00 часов

Инициатор проведения: Глава муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

Основание для проведения слушаний: Постановление Главы МО «Кингисеппский муниципальный район» №15 от 10.07.2017г.

Информационное сообщение о дате проведения публичных слушаний:
опубликовано в газете «Восточный берег» № 28(1211) от 12-18 июля 2017 года, на официальном сайте администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» в сети «Интернет».

Экспозиция демонстрационных материалов была размещена на информационных стендах в здании администрации МО «Усть-Лужское сельское поселение» и в здании администрации МО "Кингисеппский муниципальный район" в период с 12 июля по 17 августа 2017 года. (ежедневно), а также информация по проекту была размещена в газете "Восточный берег" № 28(1211) от 12-18 июля 2017 года и на официальных сайтах МО «Кингисеппский муниципальный район» и МО "Усть-Лужское сельское поселение» в сети «Интернет».

Комиссия по организации и проведению публичных слушаний:

Председатель комиссии

Председатель комитета архитектуры и градостроительства администрации МО "Кингисеппский муниципальный район"

- **Захаров А.В.**

Секретарь комиссии:

ведущий специалист отдела ИСОГД
комитета архитектуры и градостроительства

- **Рубин Ж.А.**

Члены комиссии:

1. Начальник отдела разработки градостроительной документации МКУ «Служба заказчика» - **Волобой О.З.**
2. Начальник отдела планировки территорий комитета архитектуры и градостроительства администрации МО "Кингисеппский муниципальный район" - **Григорьева М.В**
3. Начальник отдела ИСОГД комитета архитектуры и градостроительства - **Костюченко Е.С.**
4. Специалист по ЖКХ, ГО и ЧС администрации МО "Усть-Лужское сельское поселение» - **Мишина Е.А.**
5. Специалист по управлению муниципальным имуществом администрации МО "Усть-Лужское сельское поселение» - **Васильева Г.А.**

Представители:

- ООО «НИИП градостроительства»,
- главный архитектор проекта - **Евплова И.Б.**
 - архитектор - **Окопняя А.С.**

Зарегистрированные участники публичных слушаний (см. лист регистрации, приложение) - **Всего 16 чел.**

Общее количество присутствовавших - **25 чел.**

Повестка слушаний:

Рассмотрение Проекта планировки и проекта межевания части территории квартала Ленрыба в поселке Усть-Луга, муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», Кингисеппского муниципального района, Ленинградской области.

По повестке выступили :

1. Васильева Г.А.

Поприветствовала собравшихся и сообщила о том, что Решение о подготовке документации по планировке части территории квартала Ленрыба в поселке Усть-Луга принято Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Распоряжением от 28.02. 2017 №155.

Проект прошел проверку в КАГ ЛО на соответствие требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

2. Евпова Ирина Борисовна сделала доклад по проекту.

Проект планировки и проект межевания территории части квартала Ленрыбав пос. Усть-Луга муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области разработан с учетом:

- существующей застройки и землепользования;
- планируемого органами местного самоуправления размещения детского сада на 220 мест;
- транспортной и инженерной инфраструктуры;
- имеющихся ограничений градостроительной деятельности.

Территория проектирования расположена в северо-восточной части поселка Усть-Луга, в квартале Ленрыба.

С северо-востока к границе проектирования примыкает производственная зона, основным предприятием в границах которой является ЗАО «Усть-Лужский рыбокомбинат», с юго-востока граница проектирования проходит по главной улице левобережной части поселка, с противоположной стороны которой находится зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с юго-запада от проектируемой территории расположена зона среднеэтажной жилой застройки, с северо-запада – больница.

Площадь проектируемой территории составляет 34,9 га. Значительная ее часть в настоящее время застроена, свободная территория расположена в северной и центральной части.

Большая часть застроенной территории представлена индивидуальной жилой застройкой, при этом в едином государственном реестре недвижимости в координатах учтены границы только части земельных участков, остальные земельные участки отображены на основании материалов инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках в границах массива 47:20:01-12 (пос. Усть-Луга), выполненной в 2005 году. В северо-западной части проектируемой территории расположены три среднеэтажных (пятиэтажных) жилых дома, в восточной - два малоэтажных (двухэтажных) жилых дома.

Объекты общественно-делового назначения рассредоточены по территории проектирования и представлены: школой, расположенной в западной части, клубом и физкультурно-оздоровительным комплексом – в северо-восточной части, магазинами - в восточной части. В центре планируемой территории сформирован участок для строительства детского сада на 220 мест.

Объекты инженерной инфраструктуры представлены канализационными очистными сооружениями, расположенными у северной границы проектируемой территории, которые в настоящее время не введены в эксплуатацию, котельной в центральной части территории, являющейся источником централизованного теплоснабжения, а также газовой газгольдерной в восточной части территории.

Ограничения градостроительной деятельности представлены следующими зонами с особыми условиями использования территории.

Водоохранная зона реки Луги размером 200 м, ширина прибрежной защитной полосы составляет 30 м, береговой полосы - 20 метров.

Территория проектирования расположена на расстоянии порядка 100 м от реки Луги, таким образом, часть существующей застройки расположена в границах водоохранной зоны р. Луги.

Санитарно-защитные зоны. По информации территориального отдела Управления Роспотребнадзора и ЗАО «Усть-Лужский рыбокомбинат» к востоку от проектируемой территории расположены объекты ЗАО «Усть-Лужский рыбокомбинат»: канализационные очистные сооружения, ориентировочный размер СЗЗ которой составляет 200 м и промплощадка предприятия с ориентировочным размером СЗЗ 100 м.

На части земельного участка ЗАО «Усть-Лужский рыбокомбинат» располагается субарендатор ООО «ОСНОВА плюс», ориентировочный размер СЗЗ которого составляет 300 м.

Ближайшая жилая застройка расположена в западном направлении на расстоянии 60 м от границы промплощадки, таким образом, ориентировочный размер санитарно-защитной зоны не выдержан.

ООО «ОСНОВА плюс» разработан проект обоснования расчетного (предварительного) размера санитарно-защитной зоны с учетом реконструкции здания аккумуляторной под цех рыбопереработки. Согласно проекту, предлагается сокращение размера санитарно-защитной зоны по границе земельного участка предприятия во всех направлениях. Окончательное решение по установлению размера санитарно-защитной зоны может быть принято Управлением Роспотребнадзора по Ленинградской области по результатам систематических лабораторных исследований за состоянием атмосферного воздуха и уровней шума на границе расчетной СЗЗ.

Кроме того, в центре проектируемой территории расположена работающая на мазуте котельная, для которого требуется установление санитарно-защитной зоны. В настоящее время размер санитарно-защитной зоны для данной котельной не установлен.

В северной части проектируемой территории построены, но не введены в эксплуатацию канализационные очистные сооружения производительностью 2500 м³/сут. По результатам расчетов рассеивания загрязняющих веществ и оценки акустического влияния для очистных сооружений обоснована расчетная санитарно-защитная зона размером 50 м во всех направлениях от границы промышленной площадки.

В границах проектирования проходят газораспределительные сети, для которых установлены охранные зоны на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода и линия электропередачи 10 кВ, вдоль которой устанавливаются охранные зоны по 10 м в обе стороны от крайних проводов.

Проектные предложения

Основу транспортной инфраструктуры проектируемой территории составляет существующая улично-дорожная сеть, включающая главную улицу левобережной части поселка Усть-Луга, ограничивающую планируемую территорию с юго-востока, улицу, связывающую главную улицу с больницей, которая ограничивает территорию проектирования с юго-запада, и второстепенная улица, связывающая жилые и общественно-деловые объекты в границах планируемой территории.

Проектом планировки предусмотрено осуществление внутренних транспортных связей планируемой территории с помощью одной второстепенной улицы дугообразной формы, которая соединяет жилую застройку с существующими и планируемыми объектами общественно-делового назначения и с главной улицей поселка и системы проездов.

Проектное решение предлагает четкую пространственную структуру. Центральная часть территории предназначена для размещения объектов общественно-делового назначения: существующей школы, планируемых детского сада на 220 мест, культурно-досугового центра с учреждениями обслуживания, объекта торговли, объекта предпринимательской деятельности, объектов административно-делового назначения (перепрофилируемые здания клуба и физкультурно-оздоровительного комплекса).

К юго-западу и юго-востоку от зоны общественно-делового назначения планируется развитие зоны индивидуальной жилой застройки и формирование зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Северная часть планируемой территории предназначена для размещения объектов коммунального и производственного назначения: наряду с канализационными очистными сооружениями предусмотрено размещение котельной и объекта производственного назначения.

Важное место в планировочной структуре проектируемой территории занимает система зеленых насаждений общего пользования, которая включает зеленый бульвар, протянувшийся через центральную часть проектируемой территории вдоль водотока, между зонами жилой и общественно-деловой застройки с выходом

в южном направлении к главной улице поселка и в северном направлении к зоне, предназначенной для занятий физической культурой и спортом.

Для обеспечения населения возможностью организованного удаления мусора с территории проектом планировки предусмотрены специальные контейнерные площадки для сбора и кратковременного хранения бытовых отходов.

На внутривортовой территории многоквартирных жилых домов для организованного отдыха населения предусмотрены площадки для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий спортом.

Таким образом, проектом планировки предусмотрены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона размещения индивидуальных жилых домов;
- зона размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов (3 этажа);
- зона размещения детского сада;
- зона размещения культурно-досугового центра с учреждениями обслуживания;
- зона размещения объектов торговли;
- зона размещения объекта теплоснабжения;
- зона размещения объекта предпринимательской деятельности;
- зона размещения производственного объекта;
- озелененные территории общего пользования;
- зона, предназначенная для занятий физической культурой и спортом.

Очередность освоения проектируемой территории обусловлена сроками реализации программы социально-экономического развития муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» и наличием в настоящее время ограничений по использованию территории (санитарно-защитных зон).

В границы первой очереди освоения входит центральная часть проектируемой территории, которая включает зоны размещения детского сада, культурно-досугового центра с учреждениями обслуживания, объекта торговли, малоэтажного многоквартирного жилого дома и котельной.

В границы второй очереди освоения входит зона размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов (3 этажа), расположенная за границей ориентировочных санитарно-защитных зон ЗАО «Усть-Лужский рыбокомбинат» и ООО «ОСНОВА плюс», зона размещения объекта теплоснабжения, зона размещения объекта предпринимательской деятельности, зона размещения производственного объекта.

В границы третьей очереди входит зона размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов (3 этажа) и зона размещения индивидуальных жилых домов, примыкающих к территории ЗАО «Усть-Лужский рыбокомбинат», освоение которых возможно после сокращения размеров санитарно-защитных зон.

Проект межевания территории

Проект планировки является основой для разработки проекта межевания данной территории.

Разделение проектируемой территории осуществляется в две стадии - проектом планировки устанавливаются границы территорий общего пользования посредством красных линий, проектом межевания устанавливаются границы земельных участков внутриквартальной территории в красных линиях, установленных проектом планировки.

Красные линии отделяют территории общего пользования, которыми может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц и которые не подлежат приватизации (согласно части 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации) от других территорий, которые находятся или могут находиться в собственности физических и юридических лиц.

При разработке проекта межевания территории границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечено условие эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

В проекте межевания установлены границы образуемых и изменяемых земельных участков.

Земельные участки, выделенные в составе проекта межевания территории, соответствуют требованиям, предъявляемым к образованию земельных участков как объектов единого государственного реестра недвижимости.

Проектом межевания предлагается установление границ зон действия публичных сервитутов.

3. В обсуждении проекта приняли участие:

– **Козлова Т.В.**

Задала вопрос - каким образом будет осуществляться водоснабжение новых объектов капитального строительства, предусмотренных данным проектом?

– **Евплова И.Б.**

Пояснила, что вопросы инженерного обеспечения территорий населенных пунктов решены Генеральным планом данного населенного пункта.

– **Козлова Т.В.**

Высказала замечание по проекту относительно территории, расположенной вблизи рыбзавода, запланированной под индивидуальную жилую застройку. В настоящее время данная территория является единственной зеленой зоной - зоной отдыха в микрорайоне Ленрыба. На данной территории сегодня расположена детская площадка, сохранились вековые сосны, здесь происходят основные общественные и культурные мероприятия, праздники .

Предложила:

1. Сохранить существующую зеленую зону;
2. Реконструировать существующие объекты соцкультбыта - здание клуба и физкультурно-оздоровительный комплекс и использовать их по назначению.

– **Дьяченко Ю.В.**

Высказала замечание по проекту относительно существующей территории малоэтажной жилой застройки, расположенной вдоль главной улицы микрорайона. Проектом исключается исторически сложившийся существующий проезд и путем корректировки границ земельных участков запроектирован новый проезд, севернее существующего.

Существующий проезд исключать нельзя, так как к двухквартирным жилым домам должен быть обеспечен доступ с двух сторон.

Кроме того попросила обратить особое внимание на подходы и подъезды к школе, так как на сегодняшний день эти пешеходно-транспортные коммуникации не соответствуют нормативным требованиям, отсутствуют пешеходные тротуары, что создает особую опасность для детей.

– **Евплова И.Б.**

Пояснила, что проектный внутриквартальный проезд, обеспечивающий доступ к объектам социального и общественно-делового назначения запроектирован в соответствии с действующими нормативами, где предусматривается полноценный двухполосный проезд с тротуарами.

– **Емельянов Л.С.**

В разработанном проекте не совсем понятна структура дренажной системы. Учитывая заболоченность территории необходимо более тщательно проработать данный вопрос.

– **Евплова И.Б.**

Пояснила, что структура дренажной системы в границах красных линий - территорий общего пользования проработана, сохранены все существующие дренажные каналы и главный водоток в центральной части квартала. Что касается вновь сформированных земельных участков, через которые проходят дренажные каналы, то по каждому земельному участку будет разрабатываться отдельный проект застройки с учетом существующих каналов.

5. Захаров А.В.

Предложил принять замечания и предложения участников публичных слушаний - жителей поселка Усть-Луга:

- Исключить из проекта планировки территории микрорайона Ленрыба, в юго-восточной части зону ИЖС - сохранить зеленую зону, в рекреационных целях;
- Сохранить существующий проезд в зоне индивидуальной жилой застройки;
- Границы существующих земельных участков в северо-западной части индивидуальной жилой застройки необходимо отобразить в соответствии со сведениями инвентаризации и свидетельствами на право собственности на указанные земельные участки

Доработать проект планировки территории и проект межевания территории с учетом данных замечаний и предложений.

**По результатам публичных слушаний комиссия приняла
РЕШЕНИЕ:**

1. Признать слушания по Проекту планировки и проекту межевания части территории квартала Ленрыба в поселке Усть-Луга, муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» состоявшимися.
2. Рекомендовать ОАО НИИП Градостроительства доработать проект с учетом замечаний и предложений, полученных в ходе публичных слушаний.
3. Направить материалы Проекта планировки и проекта межевания части территории квартала Ленрыба в поселке Усть-Луга, муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области на утверждение в соответствии с п. 2.3 приказа КАиГЛО от 31.03.2016 №18.

Комиссия по организации и проведению
публичных слушаний:

Председатель комиссии:

Захаров А.В.

(подпись)

Члены комиссии:

Костюченко Е.С.

(подпись)

Волобой О.З.

(подпись)

Григорьева М.В.

(подпись)

Васильева Г.А.

(подпись)

Мишина Е.А.

(подпись)

Секретарь комиссии:

Рубин Ж.В.

(подпись)