



Постановление

ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ»

Микрорайон Левобережный. 1 этап (в границах застроенной территории в части квартала ул.Садовая- ул.Лесная - ул.Рабочая - ул. Щорса - ул.Пионерская

Проект планировки

03 – 31 – 012 - ПП

2015

ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ»

Микрорайон Левобережный. 1 этап (в границах застроенной территории в части квартала ул.Садовая- ул.Лесная - ул.Рабочая - ул. Щорса - ул.Пионерская

03 – 31 – 012 - ПП

Генеральный директор

И.З. Сагидуллин

Главный инженер проекта

О.В. Пономарева

2015

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
03 – 31 – 012 - ПП, СП	Содержание тома	
03 – 31 – 012 - ПП, ЛПЗ	Пояснительная записка	
03 – 31 – 012 - ПП	Графические материалы:	
лист 1	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети	
лист 2	Схема зонирования территории	
лист 3	План красных линий	
лист 4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	
лист 5	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	
лист 6	План межевания	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ АРАМИЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

от 21.09.2015 года № 933

Об утверждении проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2

На основании заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории, с учётом протокола публичных слушаний от 14.09.2015 г., в соответствии с Договором о развитии застроенной территории от 01.06.2012 г., руководствуясь статьями 45, 46, 46.2. Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, статей 28 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статей 28 Устава Арамилского городского округа,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить заключение о результатах публичных слушаний по документации планировки территории, указанной в п.2 настоящего постановления.
2. Утвердить проект планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2 (приложение №1).
3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Арамилские вести» и разместить на официальном сайте администрации Арамилского городского округа в сети Интернет www.aramilgo.ru.
4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Арамилского городского округа А.Г. Мельникова.

Глава Арамилского городского округа

В.Л. Герасименко

Приложение № 1 к Постановлению
Главы Арамилского городского округа
от 21.09.2015 г. № 933

Проект планировки застроенной территории и проект межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ:
по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116;
по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121;
по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85;
по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2, состоявшихся 14 сентября 2015 года в 18 часов 00 минут

Заключение подготовлено на основании статей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Главы Арамилского городского округа от 07.08.2015 г. № 810 «О проведении публичных слушаний по вопросу рассмотрения проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2» (далее – проект планировки территории).

Постановление Главы Арамилского городского округа от 07.08.2015 г. № 810 о проведении публичных слушаний принято в соответствии с Уставом Арамилского городского округа, Решением Арамилской муниципальной Думы от 15.09.2005 г. № 18/5 «О Положении о порядке организации и проведения публичных слушаний в Арамилском городском округе».

Вышеуказанное постановление с проектом решения опубликованы в газете «Арамилские вести» от 12.08.2015 г. № 37 (998).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Арамилского городского округа, утвержденными Решением Думы Арамилского городского округа от 28.02.2013 г. № 17/1 (далее – Правила землепользования и застройки Арамилского городского округа), Постановлением Главы Арамилского городского округа от 16.09.2014 г. № 816 «О создании Комиссии по землепользованию и застройки Арамилского городского округа», Постановлением Главы Арамилского городского округа от 07.08.2015 г. № 810 «О проведении публичных слушаний по вопросу рассмотрения проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2» уполномоченным органом на проведение публичных слушаний по проекту решения является Комиссия по землепользованию и застройке Арамилского городского округа (далее – Комиссия по землепользованию и застройке).

До начала проведения публичных слушаний Комиссией по землепользованию и застройке в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществлена проверка вышеуказанного проекта планировки территории на соответствие требованиям технических регламентов. Таким образом, все необходимые процедуры для проведения публичных слушаний по проекту планировки территории выполнены надлежащим образом.

Постановлением Главы Арамилского городского округа от 07.08.2015 г. № 810 о проведении публичных слушаний определены дата, место, время, порядок проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и сроки представления в Комиссию по землепользованию и застройке предложений и замечаний к проекту планировки территории, а также дана информация об официальном опубликовании и размещении проекта решения на официальном портале в сети «Интернет».

Комиссией по землепользованию и застройке были обеспечены:

- 1) размещение в здании Администрации Арамилского городского округа графического материала в виде проекта планировки территории, с указанием красных линий; линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории и т.д.; с указанием градостроительного регламента, действующего в отношении рассматриваемого на публичных слушаниях проекта планировки территории, для ознакомления населения с проектом планировки территории. Графические и текстовые материалы были размещены на первом этаже в кабинете отдела архитектуры и градостроительства в течение всего срока проведения публичных слушаний, во дворе культуры по ул.Рабочая, 120А;
 - 2) подготовка помещения для проведения публичных слушаний;
 - 3) организация проведения публичных слушаний.
- 14.09.2015 г. в 18 час. 00 мин. во дворе культуры по адресу: Свердловская область, Сысертский район, город Арамилъ, улица Рабочая, 120А, здание ДК (малый актовый зал) состоялся публичные слушания по проекту планировки территории, в которых приняли участие: 90 человек – жителей города Арамилъ; представители застройщика – ООО «Патриот»: директор - Сагидуллин Р.И., заместитель директора - Бурдин А.А.; Глава Арамилского городского округа Герасименко В.Л.; председатель Думы Арамилского городского округа Ярмышев В.В.; представители средств массовой информации.

В соответствии Постановлением Главы Арамилского городского округа от 07.08.2015 г. № 810 о проведении публичных слушаний председательствующим публичных слушаний назначен начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Арамилского городского округа Яцкевич В.В. Секретарем публичных слушаний избрана Коростелева Е.В. (архитектор-проектировщик МБУ «Арамилская служба заказчика»).

В соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Арамилском городском округе, утвержденным Решением Арамилской муниципальной Думы от 15.09.2005 г. №18/5, и Правилами землепользования и застройки Арамилского городского округа участники публичных слушаний были проинформированы о регламенте и рекомендательном характере результатов публичных слушаний.

Председательствующий публичных слушаний Яцкевич В.В. озвучил предмет и порядок проведения публичных слушаний.

С проектом планировки территории выступил заместитель директора ООО «Патриот» Бурдиным А.А.

Доклад сопровождался демонстрацией документов на экране с использованием проектора.

На чертежах планировки территории отображены: красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; границы зон планируемого размещения жилых объектов, объектов коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

В соответствии с п.7 Постановлением Главы Арамилского городского округа от 07.08.2015 г. № 810 о проведении публичных слушаний Комиссией по землепользованию и застройке была обеспечена возможность приема от физических и юридических лиц предложений по выносимому на публичные слушания проекту планировки территории до 14 сентября 2015 г. до 18 часов 00 минут.

В адрес Комиссии по землепользованию и застройке в указанный срок предложения от физических и юридических лиц поступили два (2) письменных предложения.

03 сентября 2015 г. поступило замечание от граждан Панкратова М.Р., Ерощенко В.В., Банных М.С., Косулиной И.Г., Блиновой З.П., Халеминой Л.Г., проживающих в г.Арамилъ по ул. Щорса дома №65, 81, 83, 85, о том, что проект планировки и проект межевания не отражает существующее землепользование. Земельные участки, находящиеся на праве собственности, в проекте отсутствуют. Проектом нарушаются права собственности, поскольку с наложением границ сформированы новые земельные участки, на которых расположены многоквартирные многоквартирные дома.

Указанными гражданами предложено планировку застроенной территории подготовить без наложения границ вновь образуемых земельных участков на наши собственные земельные участки, а также исключить земельные участки с зоны Ж-1 в квартале улиц Щорса – Рабочая – Пионерская из плана развития застроенной территории.

С данными замечания и предложениями нельзя согласиться по следующим причинам:

В соответствии с Договором о развитии территории от 01.06.2012 г. в границах застроенной территории квартала улиц Щорса – Рабочая – Пионерская включены земельные участки под индивидуальными жилыми домами.

На момент заключения указанного договора в Арамилском городском округе не были приняты правила землепользования и застройки, устанавливающие территориальные зоны и градостроительные регламенты, которыми определяется правовое режим земельных участков.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Частью 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Частями 1 и 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы территорий объектов культурного наследия;
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы зон действия публичных сервитутов.

Как следует из вышеприведенных норм закона, подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенной территории, в которую могут быть включены и земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами. Права собственников на указанной территории не нарушены, так как использование по назначению (распоряжение земельными участками) земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только их правообладателями независимо от утвержденной или не утвержденной документации по планировке территории.

08 сентября 2015 г. поступило замечание Акуловой Л.Ю., проживающей в г.Арамилъ, по ул.Садовая, дом № 21. В своем письме она просит дать разъяснения по обеспечению объектами транспорта, в частности:

- по реконструкции надземного гаража по ул.Садовая;
- как планируется обеспечение водой?;
- очистные сооружения не справляются с нагрузкой;
- по улице Рабочая сейчас «пробки». Когда работа светофора будет реорганизована в соответствии с увеличивающимся потоком автомобилей?
- застройка ул.Рабочая 9-этажными домами ухудшает благоприятную среду проживания улиц, находящихся за ней – ул.Лесная, ул.Садовая;
- есть ли разрешение на строительство от аэропорта «Кольцово»?

По данным вопросам даются следующие разъяснения:

С учетом дополнительного соглашения к Договору о развитии территории от 01.06.2012 г. улица Садовая не включена в границы застроенной территории. Реконструкция надземного гаража по ул.Садовая данным документом не планируется.

Проектом планировки предусмотрено строительство (реконструкция) сетей инженерно-технического обеспечения (систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и т.д.), которые полностью удовлетворяют потребности вновь создаваемых объектов капитального строительства.

Основной целью договора о развитии территории, в рамках которого подготовлен проект планировки территории, является переселение граждан из многоквартирных домов (по ул.Рабочая дома № 111, 113, 114, 116, 117, 119, 121), признанных аварийными и подлежащими сносу. В связи с этим можно сделать вывод о том, что строительство новых жилых домов вместо аварийных домов является целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности.

В соответствии со ст.46 Воздушного кодекса Российской Федерации проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах при аэропортовой территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.

Подготовка проектная документация на строительство 9-ти этажных жилых домов будет осуществляться с учетом требований указанной нормы Воздушного кодекса Российской Федерации, при необходимости по согласованию с собственником аэродрома.

На публичных слушаниях с предложением выступила Комарова В.Д., проживающая в доме № 114 по ул.Рабочая г.Арамилъ. Так как застройщик предлагает переселение в другой район города в новый дом по ул.Космонавтов, 7, и жители хотели бы остаться проживать на улице Рабочая, готовы еще подождать с переселением. В связи с этим просим в первую очередь определить строительство девятиэтажного дома на месте расположения существующего магазина, рядом с жилым домом по ул.Рабочая, дом № 104.

Ответ директора ООО «Патриот» Сагидуллина Р.И.: осуществить строительство жилого дома на месте магазина не представляется возможным, так как земельный участок, на котором расположено здание магазина, находится в частной собственности. Строительство домов возможно только на земельных участках, свободных от прав третьих лиц.

Жители обратились с вопросом: А школа когда будет?

Ответ Главы Арамилского городского округа Герасименко В.Л.: В данном районе проведена работа по привязке школы на 1100 мест, цена ее строительства составляет 850-900 миллионов рублей, строительство которой возможно при условии финансирования всех уровней бюджета. В настоящее время таких средств нет ни у застройщика, ни у муниципалитета. Без поддержки областного бюджета не обойтись.

Председательствующим публичных слушаний Яцкевичем В.В. на голосование поставлен вопрос:

Одобрить и рекомендовать к утверждению проект планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2.

Голосование проведено со следующими результатами:

«За» - 49 участник;
«Против» - 24 участников;
«Воздержались» - 3 участника.

В результате проведения публичных слушаний, Комиссией по землепользованию и застройке принято следующее решение:

1. Признать публичные слушания по вопросу рассмотрения проекта проект планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2, состоявшимися.
2. Направить Главе Арамилского городского округа протокол публичных слушаний от 14.09.2015 г., настоящее заключение для рассмотрения, принятия решения об утверждении проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2.
3. Процедура публичных слушаний по проекту планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц и земельных участков, расположенных в городе Арамилъ: по улице Рабочая (четная сторона) с дома № 102 по дом № 116; по улице Рабочая (нечетная сторона) с дома № 107а по дом № 121; по улице Щорса (нечетная сторона) с дома № 59а по дом № 85; по улице Пионерская (четная сторона), с дома № 10 по дом № 2, проведенных 14 сентября 2015 года, соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства и нормативным правовым актам Арамилского городского округа.

Председатель Комиссии по землепользованию
и застройки Арамилского городского округа

А.Г.Мельников