

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

---

г. Екатеринбург

15 августа 2016 года

**Вопрос, вынесенный на публичные слушания:** предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (этажность свыше 16 этажей), с кадастровым номером 66:41:0504004:3294, расположенного по адресу: город Екатеринбург, улица Дорожная, 16, в границах территориальной зоны Ц-2 (общественно-деловая зона местного значения).

**Место проведения собрания участников публичных слушаний:** г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111, каб. 501.

**Инициатор публичных слушаний:** Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», учрежденная Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 11.03.2016 № 122-П, на основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная фирма «Акрос».

**Дата и время проведения собрания участников публичных слушаний (далее – собрание):** 12 августа 2016 года.

Время открытия собрания: 10:00  
Время окончания собрания: 10:40

**Председатель собрания – Д.А. Быкова**

**Секретарь собрания – Н.А. Гартман**

**Председатель счетной комиссии – С.Ю. Сиова**

**Количество зарегистрированных участников собрания: 23 человека.**

**Количество выданных карточек для голосования: 23 шт.**

В ходе собрания участников публичных слушаний было предоставлено слово:

**Для доклада – заместителю начальника отдела градостроительного развития Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Медведеву Николаю Юрьевичу.**

**Для выступления – представителю Администрации города Екатеринбурга по доверенности Черноскутову Алексею Витальевичу.**

**Продолжительность проведения собрания – не более 1,5 часов;**

**Время для доклада – 20 минут;**

**Время для выступления – не более 5 минут.**

**В ходе проведения собрания были заслушаны:**

**Медведев Н.Ю. в докладе указал, что общество с ограниченной**

ответственностью «Ремонтно-строительная фирма «Акрос» обратилось в Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (этажность свыше 16 этажей), с кадастровым номером 66:41:0504004:3294, расположенного по адресу: город Екатеринбург, улица Дорожная, 16, в границах территориальной зоны Ц-2 (общественно-деловая зона местного значения).

Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0504004:3294, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Дорожная, 16, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденным Решением Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 № 68/48, расположен в территориальной зоне Ц-2 (общественно-деловая зона местного значения). Ограничений (обременений) права на земельный участок не зарегистрировано.

Черноскутов А.В. выступил против предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (этажность свыше 16 этажей), с кадастровым номером 66:41:0504004:3294, расположенного по адресу: город Екатеринбург, улица Дорожная, 16, в границах территориальной зоны Ц-2 (общественно-деловая зона местного значения). Как считает Администрация города Екатеринбург, что проект планировки и проект межевания территории, утвержденные приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 13.07.2016 № 530-П «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в районе улицы Дорожной» были разработаны с нарушением Генерального плана развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, местных нормативов градостроительного проектирования.

Во-первых, в соответствии с Генеральным планом улица Дорожная предусматривается как магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Вместе с тем предусмотренные утвержденной документацией параметры улично-дорожной сети не соответствуют техническим требованиям (ширина 25 м, а должна быть от 40 до 80 м), часть проектируемых многоуровневых автостоянок размещается в землях общего пользования. Данное решение не позволит реконструировать улицу Дорожную до параметров, заложенных Генеральным планом, либо потребуются снос построенных паркингов.

Во-вторых, не решен вопрос по обеспеченности местами в школах (минимальная потребность 450 мест). Разработчиками предложено реконструировать школу по ул. Эскадронной, 24, которая расположена от границ проектируемой территории на расстоянии около 1 км (нормативное расстояние составляет не более 500 м).

В-третьих, не предоставлена информация о санитарно-защитных зонах от объектов воинской части, расположенных на смежном земельном участке. На территории воинской части располагаются объекты транспортного и складского назначения с минимальной санитарно-защитной зоной 50 метров, которая не учтена в разработанной документацией по планировке территории.

Представленное заключение на соответствие разработанных проектов санитарно-эпидемиологическим нормам также не содержало информации о данных санитарно-защитных зонах.

В-четвертых, утвержденной документацией предусматривается размещение в границах проектируемой территории крышной газовой котельной. Данное инженерное решение противоречит схеме теплоснабжения муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденной Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 29.12.2015 № 1053, предусматривающей подключение проектируемых объектов капитального строительства в границах проектируемой территории к централизованным сетям теплоснабжения.

Согласно подготовленному проекту межевания территории утверждено две схемы межевания: первая на период строительства, вторая на расчетный срок, то есть так, как должны быть сформированы земельные участки после сдачи всех объектов в эксплуатацию.

Согласно схеме межевания на период строительства земельный участок с кадастровым номером 66:41:0504004:3294 должен быть разделен на 8 земельных участков: причем в отношении 4 земельных участков должен быть установлен вид использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» согласно классификатору; в отношении 3 земельных участков должен быть установлен вид использования обслуживание автотранспорта; в отношении 1 земельного участка должен быть установлен вид использования образование и просвещение.

Все 8 земельных участков в составе земельного участка 66:41:0504004:3294 должны быть отмежеваны и поставлены на кадастровый учет, в отношении 4 из них, согласно утвержденной схеме межевания под многоэтажное строительство, может быть применена процедура предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования – многоэтажная жилая застройка (этажность свыше 16 этажей).

Администрация города Екатеринбурга считает недопустимым устанавливать в отношении всего земельного участка с кадастровым номером 66:41:0504004:3294 условно разрешенный вид использования – многоэтажная жилая застройка (этажность свыше 16 этажей). Как показывает судебная практика в случае наличия у застройщика необходимой территориальной зоны и соответствующего вида использования, допускающего многоэтажное жилищное строительство, невозможно его заставить строить автостоянки и размещать объекты социального назначения, вследствие чего на подобных земельных участках возникает новая многоэтажная жилая застройка.

Мнение Администрации однозначно – отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – многоэтажная жилая застройка (этажность свыше 16 этажей) земельного участка с кадастровым номером 66:41:0504004:3294, расположенного по адресу: город Екатеринбург, улица Дорожная, 16, в границах территориальной зоны Ц-2 (общественно-деловая зона местного значения).

Выслушав мнение Администрации города Екатеринбурга, заместитель начальника отдела градостроительного развития Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Медведев Николай Юрьевич

высказал возражения на все доводы.

По вопросу категории улицы Дорожной: в соответствии с положительным заключением МБУ «Мастерская генерального плана» от 11.11.2015 принято предложение о понижении категории ул. Дорожной до магистральной улицы районного значения (ширина 35 метров) (пункт 10.3 Заключения). Данное заключение согласовано с начальником Главархитектуры.

По вопросу обеспечения местами в школах: в письме Управления образования Администрации города Екатеринбурга № 36.01-09/001/132 от 30.03.2015 представлена информация о расположении в нормативно-шаговой доступности для жителей проектируемой застройки школы № 156 по ул. Эскадронной, 24; получено согласование Управления образования от 24.09.2015 № 36.01-09/002/1332 о реконструкции школы МАОУ СОШ № 156 по ул. Эскадронная, 24 с увеличением вместимости школы до 1250 мест.

По вопросу предоставления информации о санитарно-защитных зонах от объектов воинской части: размер санитарно-защитной зоны учтен в проекте планировки, жилая застройка не попадает в существующую санитарно-защитную зону; размер зоны указан в заключении о соответствии СЗЗ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, заключение ФБУН ЕМНЦ ПОЗРПП № 05-02/1114-15 от 16.10.2015, письмо в/ч от 01.09.2015 № 1555.

Вопрос размещения в границах проектируемой застройки газовой котельной не имеет отношения к изменению условно-разрешенного вида использования земельного участка. Вопрос о выборе способа технического решения по теплоснабжению объектов до конца не решен. В настоящий момент прорабатывается вариант как теплоснабжения от газовой котельной, так и от централизованных сетей отопления.

По вопросу установления разных видов использования земельных участков согласно схеме межевания. В соответствии с проектом межевания территории будет подготовлен градостроительный план земельного участка, в котором содержится информация о местах допустимого размещения объектов капитального строительства, их назначения, а также предельные параметры строительства данных объектов. Данный факт будет проконтролирован на стадии получения разрешения на строительство, и, в случае какого-либо расхождения намерений застройщика с параметрами утвержденного проекта планировки, в выдаче разрешения будет отказано.

После выступлений было задано ряд вопросов от участников публичных слушаний.

**Любовь Сергеевна Грибакина:**

- Предусмотрено ли строительство садика? Когда будет построен новый садик? В данный момент построен частный садик, который до сих пор закрыт, что является острой проблемой для жителей данного района.

**Н.Ю. Медведев:**

- Строительство новых многоэтажных домов ведет к потребности в садиках и школах. Строительство садиков и школ предусмотрено в соответствии с документацией по планировке территорий, утвержденной приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 13.07.2016



№ 530-П «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в районе улицы Дорожной».

**Л.С. Грибакина:**

- Предусмотрено ли строительство паркинга? За чей счет будет расширение дороги? Сейчас дорога очень узкая, из-за чего возникают огромные многокилометровые пробки.

**Н.Ю. Медведев:**

- Да, разрешительной документацией предусмотрено строительство паркинга.

**Надежда Георгиевна Кочнева:**

- На территории данного земельного участка располагается обшарпанное 5-этажное здание. Предполагается ли его снести, а жильцов переселить в новостройки?

**Н.Ю. Медведев:**

- Во-первых, здание не вошло в границы проектирования. Во-вторых, здание не признано ветхим, аварийным, поэтому здание не планируется к сносу и (или) реконструкции в ближайшее время.

**Вопрос, поставленный на голосование:**

Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (этажность свыше 16 этажей), с кадастровым номером 66:41:0504004:3294, расположенного по адресу: город Екатеринбург, улица Дорожная, 16, в границах территориальной зоны Ц-2 (общественно-деловая зона местного значения).

**Результаты голосования:**

ЗА – 18 чел.
ПРОТИВ – 5 чел.
ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0 чел

После завершения процедуры голосования Председатель собрания объявил об окончании собрания.

**Председатель собрания  
участников публичных слушаний**



**Д.А. Быкова**

**Секретарь собрания  
участников публичных слушаний**



**Н.А. Гартман**