

Протокол № 24

публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской

06.06.2022

г. Чебоксары

Место проведения: Большой зал администрации города Чебоксары (ул.К.Маркса,36).

Дата проведения: 02.06.2022.

Время проведения: 16.00 ч.

Организатор публичных слушаний: Управление архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Предмет слушаний: проект межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской.

Заявитель: Мельниченко Наталья Васильевна.

Разработчик: ООО «НПП «Инженер».

Председатель слушаний: Майоров Д.В., заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Секретарь слушаний: Данилова Т.Н., начальник отдела градостроительного планирования и регулирования управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Присутствуют: представители ООО «Инженер», заявителя и житель города.

Всего присутствовало: 3 человека (список прилагается).

Способ информирования общественности:

Оповещение о публичных слушаниях было:

- опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 12.05.2022 № 48-49;
- размещено на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», расклеено в местах массового скопления людей на территории Ленинского района (письмо администрации Ленинского района от 16 мая 2022 № 1288).

Постановление главы города Чебоксары от 25.04.2022 № 153 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской», проект межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской, размещены на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

По проекту межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской, была проведена экспозиция в рабочие дни с 9.00 до 17.00 в период с 12.05.2022 по 02.06.2022 по адресу: город Чебоксары, улица К. Маркса, 36.

В период работы экспозиции была проведена консультация с 15.00 до 17.00 часов 16.05.2022, 19.05.2022.

Основание для проведения публичных слушаний:

Публичные слушания проведены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Чебоксары», утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 24.12.2009 № 1528, постановлением главы города Чебоксары от 25.04.2022 № 153 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской».

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Вступительное слово Д.В. Майорова.
2. Доклад начальника отдела землепользования и землеустройства ООО «НПП «Инженер» А.В.Кирилловой.
3. Вопросы и выступления участников публичных слушаний.

Председательствующий Д.В.Майоров, проинформировал о порядке работы на публичных слушаниях, ознакомил с основаниями для проведения публичных слушаний и способами информирования общественности о проведении публичных слушаний, сообщил о том, что с момента опубликования оповещения о проведении публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской предложения и замечания в устной и письменной форме в адрес организатора публичных слушаний не поступали.

Докладчик Кириллова А.В., сообщила следующее:

Проект межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп.9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской, разработан в соответствии с договором, заключенным с ИП Мельниченко Н.В.

Основными задачами являются:

- анализ существующей застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений;
- пересмотр границ земельного участка здания делового управления с целью упорядочивания границ по факту использования.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов.

Проект межевания территории разработан в целях определения нового местоположения границ образуемых и уточняемых земельных участков, в том числе земельного участка общего пользования в соответствии со сложившейся застройкой, существующими земельными участками.

При подготовке данного проекта межевания территории изменено местоположение границ образуемого земельного участка для эксплуатации 2-этажного здания аптеки, участка земель общего пользования.

В качестве исходных данных для подготовки проекта межевания территории использовались следующие сведения и материалы:

- сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике;
- координаты существующих красных линий, утвержденных постановлением администрации г. Чебоксары от 31.07.2017.

Исходной планово-картографической основой на территории, в отношении которой предусмотрено внесение изменений, явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500, выполненные ООО «НПП «Инженер», 2021 г.

На рассматриваемой территории проектных решений нового строительства не предусмотрено.

Территория разработки проектных решений, согласно карте градостроительного зонирования г.о.Чебоксары, находится в территориальных зонах:

- зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-5);
- зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О-1).

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-5 предельные размеры земельного участка с видом разрешенного использования «деловое управление» не установлены.

Для земельных участков с видами разрешенного использования 12.0.1 «улично-дорожная сеть» предельные размеры не подлежат установлению.

Проектируемая территория расположена в новоюжном жилом районе г. Чебоксары Чувашской Республики в границе кадастрового квартала 21:01:020907. Территория разработки ограничена с северо-запада проспектом 9-й Пятилетки, с северо-востока – Эгерским бульваром, с юго-востока – улицей Кукшумской, с юго-запада – улицей Хузангая. Категория земель: земли населенных пунктов, в границах застроенной территории. Объекты культурного наследия отсутствуют. Границы зон особо охраняемых природных территорий отсутствуют.

Характеристика существующих земельных участков, затронутых при разработке проектных решений

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Разрешенное использование
1.	21:01:020907:62	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, пр-кт 9-й Пятилетки, дом 16 б	676	Деловое управление
2.	21:01:020907:69	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары	50690	Земли общего пользования

В границах территории, подлежащей межеванию, расположены различные охранные зоны инженерных коммуникаций.

Также территория разработки попадает в зону с особыми условиями использования территории - приаэродромную территорию аэродрома Чебоксары (подзоны 3.3.1, 4.1.4, 5, б) в соответствии с Приказом Федерального агентства воздушного транспорта, санитарно-защитную зону, также входит в санитарно-защитную зону от места размещения ДМРЛ-С.

Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним.

Данный проектом межевания предполагается изменение границ существующего земельного участка :62 с видом разрешенного использования «деловое управление» с целью включения в границы участка полностью всей застроенной территории, застроенная территория подтверждается техническим паспортом.

Первым этапом предлагается раздел земельного участка общего пользования с кадастровым номером :69 с сохранением исходного в измененных границах. Далее, вторым этапом предполагается перераспределение данного земельного участка с земельным участком :62, которое непосредственно занимает здание. В результате перераспределения образуется земельный участок с видом разрешенного использования «деловое управление» ЗУ1 площадью 727 кв.м. Также образуется земельный участок ЗУ2 площадью 105 кв.м, вид разрешенного использования которого будет «земли общего пользования», принятый от исходного земельного участка.

Данным проектом межевания территории предусмотрено изменение существующих красных линий с целью упорядочения застройки по пр.9-ой Пятилетки и по ул. Хузангая, для того чтобы границы земельного участка полностью внести в контур застройки.

Застройка подтверждается наличием технического паспорта и различными согласовательными документами, копией с дежурного плана г. Чебоксары, согласованной МБУ «УТП», на которой отражен навес. Изменение красных линий не влечет серьезных корректировок в облике города и не несет вреда.

Вопросы участников публичных слушаний:

Майоров Д.В. спросил, когда проводили съемку территории, выясняли контур здания, на которое зарегистрировано право, совпадает с существующей застройкой или нет.

Кириллова А.В. ответила, что контур здания не отражен. Спросила контур здания, который внесен в ЕГРН.

Майоровой Д.В. ответил, что да.

Кириллова А.В. сообщила, что здесь на плане не отражен, поэтому она затрудняется ответить.

Майоров Д.В. спросил, сама ли она занималась этим проектом.

Кириллова А.А. ответила, что да.

Майоров Д.В. спросил, не сравнивали ли контур зарегистрированного объекта и контур существующего здания.

Кириллова А.В. ответила, что может быть и сравнивала в самом начале, что данный проект разрабатывался достаточно давно, что боится сейчас дать ложную информацию, что данный вопрос не акцентировался, поскольку проектом межевания затрагиваются границы земельного участка.

Майоров Д.В. сообщил, что на представленном слайде было видно, что на участке расположены магазины, что в то же время формируется земельный участок с видом разрешенного использования «деловое управление». Спросил, насколько это соответствует фактическому использованию.

Кириллова А.В. ответила, что на сегодняшний день вид разрешенного использования данного земельного участка «деловое управление» и после перераспределения принимается также вид исходного земельного участка.

Майоров Д.В. сообщил, что идет не соответствие, что требования к параметрам земельного участка под магазины одно, а под деловое управление другое, по площади участка, благоустройству, застройке, по машино-местам, что оставляете «деловое управление», хотя видите, что размещаются магазины, где много посетителей.

Кириллова А.В. ответила, что изначально был принят вид разрешенного использования «магазины».

Майоров Д.В. спросил, насколько обоснована та площадь, которую вы предлагаете.

Кириллова А.В. сообщила, что под «магазины» дана минимальная площадь земельного участка.

Майоров Д.В. ответил, что по схеме, кроме пятна здания и самого проезда, места для размещения машино-мест нет. Спросил, как решается вопрос по обеспечению машино-местами.

Кириллова А.В. ответила, что на сколько видела ситуацию, там есть площадка с кадастровым номером :159, на котором есть возможность парковаться.

Майоров Д.В. сообщил, что по местным нормативам для коммерческих объектов машино-места должны располагаться на земельном участке под объектом, а не рядом где-нибудь, что предлагается формировать земельный участок «деловое управление», хотя по факту объект используется по другому назначению, что уходите от того, чтобы обеспечить данный объект машино-местами.

Кириллова А.В. пояснила еще раз, что принят вид исходного земельного участка.

Майоров Д.В. спросил у разработчика, не возникает ли здесь для него никаких не соответствий.

Кириллова А.В. сообщила, что делает проект межевания территории, а не проект планировки, что не рассчитывают машино-места, а принимают исходный вид земельного участка.

Майоров Д.В. отметил, что предлагаются границы земельного участка для обслуживания существующего здания, его площадь, которая должна соответствовать параметрам

Кириллова А.В. еще раз ответила, что не разрабатывают проект планировки.

Майоров Д.В. сообщил, что разработчиком предлагается площадь земельного участка, которую он считает достаточной для обслуживания существующего здания.

Кириллова А.В. ответила, что не анализировала данный вопрос.

Майоров Д.В. спросил, для чего тогда представлен проект межевания территории.

Кириллова А.В. ответила, что проектом межевания приводится в соответствие занимаемая территория, что это и есть цель проекта.

Майоров Д.В. спросил, у разработчика считает ли он обоснованным представленный проект межевания территории.

Кириллова А.В. ответила, что вид разрешенного использования земельного участка был принят до разработки и проектом межевания территории он сохраняется, что дозволено законодательством. Сообщила, что считает представленный вариант обоснованным.

Майоров Д.В. спросил, проводилось ли исследование, насколько будет достаточной ширина красной линии, которая сегодня предложена.

Кириллова А.В. ответила, что ширина пр. 9-ой Пятилетки в красны линиях соответствует генеральному плану.

Майоров Д.В. спросил про анализ ширины красной линии, ее достаточности в последующем для существования улицы, чем обосновано уменьшение ширины красной линии.

Кириллова А.В. ответила, что обосновано тем, чтобы включить в границу земельного участка существующий объект, который подтверждается техническим паспортом. Сообщила, что красные линии ранее не были установлены в соответствии с занимаемой территорией объектами, что устанавливались негеодезическим методом и везде по городу такая ситуация, что сейчас пытаются выйти из этой ситуации.

Майоров Д.В. уточнил у разработчика, что они обосновывают ширину красной линии только тем, что часть здания может быть за пределами.

Кириллова А. В. ответила, что обосновывает еще тем, что она соответствует параметрам генерального плана.

Майоров Д.В. ответил, что не генеральный план утверждает ширину.

Кириллова А.В. ответила, что генеральным планом определены категории улиц.

Майоров Д.В. ответил, что все улицы уточняются проектом планировки территории, что проект планировки красных линий был принят.

Кириллова А.В. ответила, что пытаются внести изменения в красные линии, что считает, что когда красные линии устанавливали, их просто посадили на земельный участок, существующие границы которого есть в ЕГРН.

Майоров Д.В. еще раз уточнил у разработчика, что он обосновывает изменение красных линий только тем, что здание выходит за границы земельного участка.

Кириллова А.В. ответила, что обосновывает так же тем, что это не противоречит генеральному плану.

Майоров Д.В. спросил, производился ли другой анализ.

Кириллова А.В. ответила, что там выложена брусчатка за счет средств собственника, что брусчатка входит именно в здание и не ущемляет людей на данном участке.

Майоров Д.В. еще раз спросил, производился ли другой анализ. Сообщил, что разработчиком не проработан вопрос как в будущем будет существовать пр.9-ой Пятилетки.

Кириллова А.В. сообщила, что проспект как существовал, так и будет существовать.

Майоров Д.В. спросил, он не может расширяться, не могут ли там появиться сети, развязка и т.д. Еще раз спросил, проводился ли такой анализ.

Кириллова А.В. ответила, что в разрабатываемом пятачке уменьшение красной линии производится меньше чем на 1 м.

Майоров Д.В. сообщил, что указанное место расположено на перекрестке двух улиц.

Кириллова А.В. сообщила, что не видит, что уменьшение красной линии будет мешать появлению новой развязки.

Майоров Д.В. спросил, как разработчик это установил.

Кириллова А.В. ответила, что по ее мнению 40 см не повлияет, что в будущем, если будет расширение перекрестка указанное здание нужно будет снести.

Майоров Д.В. пояснил, что стоит вопрос, установлены правильно красные линии или правильно расположено здание. Сообщил, что вопрос по зданию - поскольку как может быть зарегистрировано здание и поставлено на учет, если оно выходит за пределы предоставленного земельного участка.

Кириллова А.В. ответила, что смешанное здание, по ее мнению, на учете не стоит, что стоит на учете только здание аптеки без навеса, что смешанное здание находится в границах участка, что интересует только навес.

Майоров Д.В. спросил, навес является капитальным сооружением.

Кириллова А.В. ответила, что нет, что только из-за навеса все споры.

Майоров Д.В. уточнил, что только из-за временного сооружения пытаются сместить красные линии.

Кириллова А.В. пояснила, что навес не временный, подтвержден техническим паспортом.

Иные замечания и предложения в ходе публичных слушаний в устной и письменной формах не поступали.

Майоров Д.В., предложил, в связи с отсутствием иных замечаний и предложений по рассматриваемому вопросу подвести итоги проделанной работы.

В результате проведения публичных слушаний установлено: порядок и процедура публичных слушаний соблюдены согласно Положению о публичных слушаниях. Публичные слушания по проекту межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской, считать состоявшимися.

Рекомендовать:

1. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары подготовить протокол и заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской.

2. Опубликовать заключение о результатах публичных слушаний в газете «Чебоксарские новости» и разместить на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Направить главе администрации города Чебоксары проект межевания территории, ограниченной ул. Хузангая, просп. 9-й Пятилетки, бульваром Эгерским, ул. Кукшумской, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний для принятия решения об утверждении данной документации или направлении ее на доработку.

Председательствующий

Д.В. Майоров

Протокол вела:

Т.Н. Данилова