«УТВЕРЖДАЮ»
Глава городского поселения
«Нижний Одес»
Председатель Совета
_____ М.А. Павлова

П Р О Т О К О Л
публичных слушаний по проекту Генерального плана и Правил землепользования и застройки городского поселения «Нижний Одес»

городское поселение «Нижний Одес» «17» декабря 2009г.

Присутствовали:
Павлова М.А. – глава городского поселения «Нижний Одес»
Гончаров В.Ю.- руководитель администрации городского поселения «Нижний Одес»
Мартын А.Г. – заместитель руководителя администрации г.п. «Нижний Одес»
Максимова Е.А. – главный специалист администрации г. п. «Нижний Одес»
Фурсова Е.А. – главный бухгалтер администрации городского поселения «Нижний Одес»
Зверева Я.Л. – ведущий специалист администрации г.п. «Нижний Одес».
Макарова Т.Д. – депутат Совета г.п. « Нижний Одес»
Хенерин С.В. – депутат Совета г.п. «Нижний Одес».
Жители пгт. Нижний Одес (список прилагается).

П О В Е С Т К А Д Н Я:
публичные слушания по проекту Генерального плана и Правил землепользования и застройки городского поселения «Нижний Одес»

СЛУШАЛИ:

Глава городского поселения «Нижний Одес» Павлова М.А.: На публичные слушания выносится вопрос по проекту Генерального плана и Правил землепользования и застройки городского поселения «Нижний Одес». Предоставляю слово главному специалисту администрации городского поселения «Нижний Одес» **Максимовой Е.А.:** Генеральный план – градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории поселения, определяющая стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Генеральный план является основным документом планирования градостроительного развития территории городского поселения в целях создания благоприятной среды жизнедеятельности и устойчивого развития, обеспечения экологической безопасности, сохранения природы и культурного наследия.

Главная цель проекта – до 2028 года разработать градостроительные решения, определяющие перечень мероприятий, цели и задачи территориального развития поселения, основные положения по функциональному зонированию, планировочной структуре и инженерному оборудованию городских территории с учетом комплекса сложившихся экономических, социальных и градостроительных условий, выделив функциональные зоны развития, а также природных, техногенных планировочных ограничений.

Разработка генерального плана осуществляется в соответствии с действующим федеральным и республиканским законодательством.

Генеральный план – это долгосрочный прогнозный документ, проектные решения которого разработаны на расчетный срок до 2028 г. с выделением первой очереди строительства – 2018 г.

Этапы реализации генплана, их сроки определяются органами местного самоуправления, исходя из складывающейся социально-экономической обстановки, финансовых возможностей местного бюджета, сроков и этапов реализации соответствующих федеральных и районных целевых программ в части, затрагивающей территорию поселения, приоритетных национальных проектов.

Генплан городского поселения состоит из обосновывающей и утверждаемой частей, каждая из которых имеет текстовую и графическую составляющую:

Текстовая часть обосновывающей части представлена пояснительной запиской. Текстовая часть представлена положениями о территориальном планировании.

Основной задачей территориального планирования в составе генерального плана является определение основных направлений и параметров пространственного развития территории городского поселения. Генеральный план устанавливает: границы населенных пунктов поселения; - границы зон с особыми условиями использования территории; - характер развития сети транспортных и инженерных узлов и коммуникаций, социальной и производственной инфраструктур; - характер развития средозащитной и рекреационной инфраструктуры.

В генеральном плане определены основные параметры развития городского поселения: определена перспективная численность населения, - определены объемы нового жилищного строительства, необходимые для застройки территории; выполнен расчет обеспеченности объектами культурно-бытового обслуживания населения; определены основные направления развития транспортного комплекса.

Основные проектные решения Генерального плана: 1. Перспективная численность населения: исх. год. – 11120 чел; 1-ая очередь – 11120 чел; расчетный срок – 11700 чел. 2. Объемы нового жилищного строительства и требуемые территории: 1-ая очередь – 6,3 тыс.кв. м, 0,6 га; расч. срок – 25,7 тыс. кв. м, 5,6 га; индивидуальные дома: площадь дома 80-100 кв. м, размер участка 0,15га;

3. Объекты соцкультбыта, предлагаемые к размещению: Проектом предложено строительство на 1 очередь: школы искусств, церковь, музей. Велотрек, спортивный комплекс, торговый центр с объектами общественного питания, пристрой химчистки к зданию бани, гостиницы на базе общежития, кладбища, реконструкция здания ДК, больницы, бассейна, обустройство лыжной трассы, обустройство 2-х баскетбольных площадок. На расчетный срок: базы отдыха, бюро ритуальных услуг.

Следует отметить, что при принятии какого-либо решения по размещению объектов капитального строительства, санитарно-технических объектов необходимо проводить инженерно-геологические изыскания и специальные виды обследований территории города.

4. Объекты производственного значения: Существующие промышленные предприятия и коммунально-складские объекты будут развиваться в пределах занимаемых территорий.

На территории городского поселения отведено место под размещение 2-х промышленных площадок: рыбопитомного предприятия на запруде р. Шеврож по разведению лососевых пород рыб, мебельной фабрики.

При выборе площадок под размещение указанных объектов также необходимо провести инженерно-геологические изыскания и обследования, по результатам которых проектные решения генерального плана могут уточняться и корректироваться на следующих стадиях проектирования.

5. Озеленение территории: На перспективу запланировано создание: - сквера отдыха площадью 0,7 га. Обеспеченность зелеными насаждениями общего пользования на перспективу составит 12,0м 2/чел., что соответствует нормативу.

6. Транспортная инфраструктура: Проектом намечается сохранение и развитие существующей структуры улично-дорожной сети. Ул. Ленина сохраняет значение главной улицы города. Ширина магистральных улиц в красных линиях принята от 14 до 26 м в зависимости от значения улицы и от наличия застройки. Проектом предлагается на 1-ой очереди строительство двух открытых охраняемых автостоянки на 433 и 200 автомобилей. Размещение 2-х станций технического обслуживания, обеспеченность поселения автозаправочными станциями соответствует нормативу.

7. Инженерная инфраструктура и инженерная подготовка территории: Инженерную инфраструктуру поселения предлагается оставить существующую, но продолжить ее дальнейшее развитие к массивам новой жилой застройки, реконструкция существующих сетей и объектов. Инженерная подготовка территорий населенных мест - это комплекс мероприятий и сооружений по обеспечению пригодности территории для различных видов использования и созданию благоприятных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий.

Основные задачи инженерной подготовки территории следующие: проведение мероприятий, необходимых для освоения территории осушение, защита от затопления, подтопления, борьба с

оврагообразованием и эрозией почв; подготовка под застройку, организация поверхностного стока, орошение; благоустройство берегов рек, озер, оврагов, малых внутренних водоемов.
Исходя из гидрогеологических условий рассматриваемой территории, при ее градостроительном освоении возникает необходимость проведения следующих мероприятий по инженерной подготовке территории: вертикальная планировка, организация, очистка поверхностного стока, укрепление гидротехнических сооружений, благоустройство водоемов и водотоков.
Вертикальная планировка. Вертикальной планировкой называется исправления рельефа в целях приспособления его для той или иной эксплуатации. Задачей вертикальной планировки является проектирование продольных уклонов осей улиц, обеспечивающих организацию стоков атмосферных вод с выводом их за пределы населенного места (или в ливневую канализацию) и нормальные условия для движения транспорта и пешеходов.
Для производства работ по исправлению естественного рельефа генеральным планом предлагается разработать проект вертикальный планировки на территории, отведенные на перспективу для строительства нового жилищного фонда в пгт. Нижний Одес.
Основной задачей организации поверхностного стока является сбор и удаление поверхностных вод с территории поселения: защита территории от подтопления поверхностными водами. На расчетный срок проектом генерального плана предусматривается организация системы водоотведения поверхностного стока (дождевых и талых вод) с территории пгт. Нижний Одес.
Укрепление гидротехнических сооружений – для улучшения качества забираемой воды в реке Воньюю на первую очередь строительства запланировано укрепление левого и правого берега плотины бутовым камнем.
12. Генпланом также предусмотрены мероприятия: по охране окружающей среды на территории поселка; мероприятия, необходимость в проведении которых возникает при возникновении ЧС природного и техногенного характера; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности поселка.
Правила землепользования и застройки городского поселения «Нижний Одес» МО МР «Сосногорск» РК являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского поселения «Нижний Одес». Настоящие правила в соответствии с законодательством РФ вводят в городском поселении «Нижний Одес» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границе городского поселения «Нижний Одес» на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон.
Настоящие правила предназначены для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории городского поселения «Нижний Одес»; Обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, расположенных на территории городского поселения «Нижний Одес»; подготовки документации для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории городского поселения «Нижний Одес»; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.
Настоящие правила включают в себя: Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений; карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты.
На карте градостроительного зонирования территории городского поселения «Нижний Одес» установлены границы территориальных зон. На карте зон с особыми условиями использования территории городского поселения «Нижний Одес» по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности отображены границы зон с особыми условиями использования территории городского поселения по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.
Глава городского поселения «Нижний Одес» - Павлова М.А.*:* Какие будут вопросы, предложения?
Депутат Макарова Т.Д.: Попросила показать на карте объект мебельной фабрики.
Максимова Е.А.: Показала на карте данный объект.
Депутат Макарова Т.Д.: Это будет новое строительство?
Максимова Е.А.: Да.
Депутат Макарова Т.Д.: Торговый центр с интернет-кафе, где его планируется разместить?

Максимова Е.А. Предлагалось сделать торговую зону, где в данный момент находится бывший детский сад №1. по ул. Молодежная.
Депутат Макарова Т.Д.: А где будет швейная фабрика, которая находится в данном помещении по ул. Молодежная.
Максимова Е.А.: В перспективе швейную фабрику надо будет выносить из здания детского сада №1.
Депутат Макарова Т.Д.: Я сомневаюсь, что данное здание может подходить для торгового центра, так как, место не очень населенное.
Житель пгт. Нижний Одес: Данное здание не предусматривает стоянку для машин.
Житель пгт. Нижний Одес: Что будет с профессиональным училищем?
Гончаров В.Ю.: Данное здание остается как социальный объект, будет решение Правительства Республики Коми, как и для чего данный объект будет использоваться.
Депутат Макарова Т.Д.: Где планируется гостиница на 35 – ять мест?
Максимова Е.А.: Гостиница планируется в здании (общежитие) напротив музыкальной школы.
Житель пгт. Нижний Одес: Будут ли что - то делать с мастерскими около школы №2, хотелось бы, чтобы дети занимались?
Гончаров В.Ю.: Сначала их нужно снести.
Житель пгт. Нижний Одес: Как обстоит вопрос с бассейном?
Гончаров В.Ю.: Данный вопрос будет решаться. Будет реконструкция, замена ванн, капитальный ремонт.
Депутат Макарова Т.Д.: Вопрос по «Бюро ритуальных услуг». Будет ли новое помещение строится для данного вида деятельности? Дело в том, что то «Бюро ритуальных услуг», которое на данный момент существует в городском поселении «Нижний Одес», не должно находиться в жилом помещении.
Максимова Е.А.: Генпланом предусмотрено новое «Бюро ритуальных услуг», выведенное из жилой зоны пгт. Нижний Одес.
Депутат Макарова Т.Д.: Вопрос по трем объектам культуры. 1. Предлагается строительство новой школы искусств, предполагается создание музея на базе Дома культуры, и нигде я не увидела решения по вопросу библиотеки. Считаю, что Школу искусств не надо строить новую, а надо отремонтировать старую. По библиотеке – пока библиотека будет оставаться в Доме культуры, никаких перспектив развития ее не ожидает. По нормативам площадь библиотеки должна быть в ¾ раза больше существующей. Здание надо строить для библиотеки, а в ее помещение поместить музей. Или предусмотреть пристройку к зданию Дома культуры для размещения библиотеки.
Также можно рассмотреть вариант размещения библиотеки в нежилое помещение жилого дома №19 по ул. Ленина на 1-ом этаже.
Предложение: Предусмотреть пристройку к зданию Дома культуры, так как, площадь существующей библиотеки в ¾ раза меньше нормативной
Депутат Макарова Т.Д.: На карте не обозначена санитарно-защитная зона вокруг котельной № 6, по ул. Нефтяников. Индивидуальные жилые дома по ул. Заречная и многоквартирный жилой дом №8 по ул. Молодежная попадают в санитарную зону предприятий.
Депутат Макарова Т.Д.: Где будет площадка для вывоза снега?
Гончаров В.Ю.: Площадка по левой стороне Джъерской дороге.
Депутат Макарова Т.Д.: В Генплане указано, что по нормативам требуется 150 стационарных коек и планируется 100 новых. Предлагаю согласовать данный вопрос со специалистами, так как, данные сильно завышены.
Депутат Макарова Т.Д.: Где будет находиться база отдыха?
Гончаров В.Ю.: В районе Джъерской дороги.
Депутат Макарова Т.Д.: Предлагаю в Правилах землепользования и застройки городского поселения «Нижний Одес» МО МР «Сосногорск» Республики Коми ст.29 слова «и решением Совета муниципального района «Сосногорск» от 04.05.2006 г. №307 «О порядке перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение и порядке согласования проведения переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого» - исключить, в связи с тем, что, на сегодняшний день, жилой и нежилой фонд передан в городское поселение «Нижний Одес».

Обменявшись мнениями, решили: одобрить проект Генерального плана и правил землепользования и застройки городского поселения «Нижний Одес» и принять во внимание данные рекомендации:

1. Указать санитарно-защитную зону Котельной №6, по ул. Нефтяников.

2. Предусмотреть меры по устранению жилых домов из санитарной зоны по ул. Заречная, Молодежная д.8.

3. Предусмотреть пристройку к зданию Дома культуры, так как, площадь существующей библиотеки в 3-4 раза меньше нормативной или предусмотреть перенос библиотеки в нежилое помещение жилого дома № 19 по ул. Ленина на 1-ом этаже.

4. Уточнить потребность в стационарных койках Нижнеодесской районной больницы.

5. В Правилах землепользования и застройки городского поселения «Нижний Одес» МО МР «Сосногорск» Республики Коми ст.29 слова «и решением Совета муниципального района «Сосногорск» от 04.05.2006г. №307 «О порядке перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение и порядке согласования проведения переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого» - исключить.

Председательствующий ***М.А. Павлова***

Секретарь *Я.Л. Зверева*