

ПРОТОКОЛ

рабочего совещания по вопросу
освоения территории северо-восточной части деревни Разбегаево, квартал 13,
в целях нового строительства среднеэтажных многоквартирных жилых домов

14 февраля 2014 г.

г. Горбунки, д. 29

Присутствовали:

1. Засухина Т.И. – глава местной администрации МО Горбунковское сельское поселение - председатель совещания;
2. Климович Н.И. – главный архитектор муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области;
3. Андреева Н.Ф. – специалист отдела архитектуры Комитета по строительству, ЖКХ и архитектуре Ломоносовского муниципального района Ленинградской области;
4. Антакова Е.Ф. – начальник отдела благоустройства и землепользования Местной администрации МО Горбунковское сельское поселение;
5. Гладий Н.Я. – генеральный директор ООО «Титан»;
6. Тонкоглас О.А. – генеральный директор ООО «Вальс Хаус»;
7. Александров Ю.А. – заместитель генерального директора ООО «Строительное управление «Академстрой»»;
8. Горшков А.И. – консультант ООО «Ломоносовский районный теплоэнергетический комплекс»;
9. Михайлов А.В. – специалист по строительству и архитектуре местной администрации МО Горбунковское сельское поселение, секретарь совещания.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Перспективы освоения территории северо-восточной части деревни Разбегаево, квартал 13, в целях нового строительства среднеэтажных многоквартирных жилых домов.

Т.И. Засухина открыла совещание.

СЛУШАЛИ:

Засухина Т.И.

В деревне Разбегаево имеется массив территории, предназначенный для строительства среднеэтажных жилых домов. Поэтому, сегодня обсуждению подлежат вопросы,

касающиеся требований для надлежащего освоения этой территории. Совещание носит открытый характер.

Михайлов А.В.

В северо-восточной части деревни Разбегаево имеется свободная от застройки территория, предназначенная для строительства среднеэтажных жилых домов. Один земельный участок находится на правах аренды у ООО «Титан», второй земельный участок находится на правах собственности у ООО «Вальс Хаус». Имеется свободная территория, на которой возможно также формирование земельных участков для среднеэтажной жилой застройки. Сегодня обсуждению подлежат следующие вопросы: необходимость подготовки документации по планировке территории северо-восточной части деревни Разбегаево (жилая зона), организация подъездов к земельным участкам, строительство нового ФАП, размещение ПРУ, возможность подключения территории к сетям инженерно-технического обеспечения.

Климович Н.И.

О какой площади территории идет речь?

Михайлов А.В.

Непосредственно, сейчас под застройку попадают 3 га; с учетом возможных для использования прилегающих территорий площадь массива составляет ориентировочно 10 га.

Гладий Н.Я.

Площадь нашего земельного участка 1 га. Мы планируем на этом земельном участке возвести 1 многоквартирный жилой дом.

Засухина Т.И.

Массив полностью предусматривает среднеэтажную жилую застройку, поэтому освоение территории должно быть рассмотрено в комплексе, а не отдельными зданиями.

Тонкоглас О.А.

Мы поддерживаем эту позицию. Территория должна быть рассмотрена комплексно.

Засухина Т.И.

Вопрос должен быть в комплексе решен по транспортной обеспеченности и размещения сетей ИТО. ООО «Титан» уже начал сбор исходных данных для организации нового подъезда в деревню Разбегаево со стороны промзоны «Разбегаево». Но, этот вариант не возможен, т.к. рядом с кондитерской фабрикой земельный участок уже поставлен на кадастровый учет и находится в аренде у ООО «Ника-2000». В Разбегаево всего один въезд в жилую зону, должен быть минимум второй въезд по нормативам.

Александров Ю.А.

ООО «Архитектурная мастерская С.Ю. Бобылева» нам предложила свои варианты по границам проектирования для всего массива. Площадь составляет 15 га. Что будет с государственной землей, которая граничит с нашими участками?

Климович Н.И.

По будущему проекту планировке и межевания территории будут определены границы новых земельных участков, которые можно будет выставить на торги.

Тонкоглас О.А.

По ГП МО Горбунковское сельское поселение и ПЗЗ д. Разбегаево по нашему земельному участку предусматривается автодорога и зона санитарной охраны. По-сути, у нас отрезали часть земельного участка, пригодного для строительства.

Климович Н.И.

Вы рассуждаете как собственник земельного участка. Архитектор при проектировании определил оптимальный баланс земель для развития территории по рациональному фактору. Эти участки были сформированы и выставлены на торги без планировочной документации. Сейчас это все нужно теперь будет учесть для освоения территории. От санитарно-защитной зоны никуда не деться, она была ранее; дороги Вам тоже подъездные к участку нужны; дорог сейчас нет. Если были допущены в документах территориального планирования ошибки, они будут исправлены или уточнены в ППТиПМ.

Тонкоглас О.А.

Непонятно, почему в границы проектирования попадает территория, занятая огородами.

Засухина Т.И.

Огороды мы в Разбегаево все оставили жителям. Там где территория не используется или ее использование.

Тонкоглас О.А.

Прошу в протоколе это учесть. Еще вопрос: зачем в границы проектирования предлагается включить частный малоэтажный сектор? Это, примерно, 2 га территории!

Александров Ю.А.

Есть вариант, по которому проводятся торги на свободные земельный участки и поручается выигравшей стороне обеспечить подготовку документации по планировке всей территории. Уже эта организация будет все координировать. Тогда мы будем зависеть от этой организации.

Гладий Н.Я.

ООО «Титан» готов принять участие.

Михайлов А.В.

В границы проектирования ППТиПМ входят территории, занятые футбольным полем (объект районного значения), свободные земли, дороги, размещение котельной, ПРУ и ФОП.

Засухина Т.И.

ФАП должен современный и должен размещаться в жилой зоне. По современным требованиям, для него нужно 0,2 га земли. Это будет двухэтажное здание. На первом этаже ведется прием пациентов, на втором этаже будет служебное жилое помещение врача ФАП. Строиться он будет по региональной программе.

Горшков А.И.

Рядом с пятном застройки проходит надземная теплотрасса. По областной и районной программе утверждено в 2014-2015 гг. строительство новых модульных газовых котельных. Старая котельная перестанет существовать. Сейчас мощности для новых домов не учтены. Если хотите увеличить мощность проектируемой котельной, Вы должны тесно работать с Комитетом по ЖКХ района. Мощность котельной сейчас в переизбытке и экономически не целесообразна для района.

Гладий Н.Я.

ООО «Титан» уже заявку такую подал в район.

Горшков А.И.

Воду и стоки мы для ТУ не рассматривали еще, но скорее всего, будет вторая нитка с Невского водовода. Часть трассы подлежит также восстановлению.

Засухина Т.И.

Место для нового ФАП в этом массиве должно быть предусмотрено и футбольное поле должно быть сохранено и также восстановлено.

Климович Н.И.

Решение о необходимости разработки проекта планировки принято единогласно.

Гладий Н.Я.

Вопросы по площади проектирования.

Михайлов А.В.

Для администрации нужно учесть свободные территории для нового жилья, места для размещения ФАП, ПРУ и т.п.

Александров Ю.А.

Мы понимаем, что от участка ООО «Вальс Хаус» будет отрезана часть участка под дорогу.

Климович Н.И.

Вам дорога нужна, подъезда сейчас нет к земельному участку.

Александров Ю.А.

Чтобы нам приступить к проектированию, нам нужен градостроительный план земельного участка. Мы должны выделить отдельные земельные участки (отдельные). Нам градостроительный план не выдают без ППТиПМ.

Климович Н.И.

Это правильно. Без ППТ этого сделать нельзя.

Александров Ю.А.

Это будет установленный на земельный участок сервитут?

Михайлов А.В.

Нет, это будет общий участок размежеван на отдельные участки (по территориальным зонам) с различным назначением.

Александров Ю.А.

Получается, мы должны участок размежевать и кому-то его передать.

Засухина Т.И.

До рассматриваемого массива имеется подъезд?

Михайлов А.В.

Только вдоль существующей пятиэтажной застройки. Правовой статус участков будет определяться позднее. Сейчас возникает основной вопрос: кто будет заказчиком разработки ППТиПМ? Либо, это местная администрация (трудность привлечения спонсоров), либо частные застройщики.

Александров Ю.А.

Мы предлагаем другой вариант: в случае выставления на торги свободных земельных участков, может быть прописан в условия торгов пункт «возмещение» затрат проектировщику ППТиПМ.

Засухина Т.И.

Местной администрации МО Горбунковское сельское поселение нужны квартиры, чтобы расселить очередников.

Александров Ю.А., Гладий Н.Я., Тонкоглас О.А.

Это Вы сможете учесть при проведении торгов, как условия в торгах для застройщиков. Как правило, также можно включить возмещение затрат на разработку ППТиПМ.

Александров Ю.А.

Мы можем разработать документацию по планировке территории совместно с ООО «Титан», как инвесторов, и подготовить эти участки к проведению торгов.

Михайлов А.В.

Нужно определить, кто будет выступать заказчиков в подготовке документации.

Александров Ю.А.

Мы создаем новое юридическое лицо, которой будет заниматься застройкой ООО «Тамариск», которое может быть заказчиком.

Гладий Н.Я.

С дорогами нужно разобраться.

Климович Н.И.

В ППТиПМ все будет предусмотрено и учтено.

Александров Ю.А.

Как вопросы с канализацией решаются?

Горшков А.И.

В течение двух недель вопросы возможности подключения и способы будут нам ясны.

РЕШИЛИ:

Местной администрации МО Горбунковское сельское поселение:

- Направить в администрацию МО Ломоносовский муниципальный район настоящий протокол рабочего совещания;
- Принять муниципальный правовой акт о разработке ППТиПМ по заявлению заинтересованных лиц;
- Определить границы проектирования ППТиПМ с учетом свободных прилегающих территорий;
- Провести исследование свободной территории, попадающей в границы проектирования, на предмет использования их под огороды;
- Разместить информацию о рабочем совещании для заинтересованных лиц на официальном сайте местной администрации МО Горбунковское сельское поселение администрации.

ООО «Титан» и ООО «Вальс Хаус» (ООО «Тамариск»):

- Направить заявку на подключение к проектируемой локальной газовой котельной в д. Разбегаево в администрацию муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области и Комитет по ТЭК Ленинградской области;
- За счет внебюджетных источников, по заявлению заинтересованных лиц, подготовить ППТиПМ территории северо-восточной части деревни Разбегаево (жилая зона).

Председатель совещания	подпись	Т.И. Засухина
Секретарь совещания	подпись	А.В. Михайлов