

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по проекту

«Внесение изменений в проект планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:060801:289, в административных границах сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan»

Дата проведения: 4 мая 2021 г.

Место проведения: СДК с. Нижегородка (РБ, Уфимский район, с. Нижегородка, ул. Чапаева, д. 29/2)

Начало заседания: 15.00

На заседании присутствуют жители сельского поселения Zubovskiy sel'sovet. Всего присутствует 21 человек. (Журнал регистрации прилагается).

Состав Комиссии по проведению публичных слушаний утвержден Решением Совета сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan № 242 от 1 апреля 2021 г. присутствует в составе:

Тремасов А.А. – начальник Управления архитектуры и градостроительной деятельности, главный архитектор муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан – председатель комиссии;

Кузьмина К.М. – секретарь Совета сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – секретарь комиссии;

Члены комиссии:

Фатхуллин А.И. – заместитель главы администрации сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии;

Агидуллин А.М. – депутат сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии.

Ардаширов Р.Х. – депутат сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии.

Буйлов П.З. – депутат сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии.

Тремасов А.А. открыл заседание, представил членов комиссии, объявил о предмете публичных слушаний, предложил регламент их проведения, и предоставил слово проектировщику.

Казакулов Р.Р.: здравствуйте уважаемые слушатели! Корректировка проекта планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:060801:289 в административных границах Zubovskogo sel'soveta municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan выполнена на основании Постановления Главы сельского поселения Zubovskiy sel'sovet МР Уфимский район РБ № 203 от 27 октября 2020 г., Градостроительного задания Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 19 от 10 декабря 2020 г., отчета об инженерно-геодезических изысканиях выполненных МБУ «УЗАиС» МР Уфимский район, технических условий от ресурсоснабжающих и иных предприятий. Ранее, в 2019г проект планировки и проект межевания был утвержден Постановлением Главы администрации сельского поселения Zubovskiy sel'sovet МР Уфимский район РБ от 29.03.2019г №149.

Проектируемая территория входит в состав Уфимского района РБ. Площадь участка освоения в границах освоения составляет 82,6 га. С южной стороны участок примыкает к автодороге межмуниципального значения III категории Уфа-Чишмы, с северо-восточной стороны к селу Нижегородка, с северо-западной стороны к селу Таптыково. Участок расположен в третьей, четвертой, пятой, шестой и седьмой подзоне приаэродромной территории АО «Международный

аэропорт Уфа».

Ограничений по архитектурно-историческому регламенту нет. Территория проектирования попадает в санитарно-защитную зону от автомобильной дороги Уфа-Чишмы, от существующего кладбища, от существующей АЗС Башнефть, от существующих промышленно-коммунальных объектов («Чистая вода Кристальная», «Ufarask» ООО»Профнастил»).

Также территория характеризуется наличием некоторых инженерных сетей.

Согласно утвержденному генеральному плану сельского поселения Zubovskiy sel'sovet, Pravil zemlepol'zovaniya i zastroйки данная площадка предназначена для ведения коммерческо-производственной деятельности. Территориальная зона КП – коммерческо-производственная – для объектов, сочетающих коммерческие и производственные виды деятельности, разрешенных нормативными правовыми документами, на территории санитарно-защитных зон, с минимальной площадью озеленения не менее 30%.

Данным проектом корректировки частично изменяются ранее утвержденные красные линии: в районе перекрестка проезда №1 и улицы №3, в районе северной части участка около улицы №4. Ранее эти красные линии были утверждены, сейчас мы их корректируем.

Основные решения планировочной организации территории Индустриального парка является размещение резидентов индустриального парка, размещение пользователей инфраструктуры индустриального парка, размещение объектов инженерного обеспечения, ЛОС, ТП, РП-ТП, КНС, скважины хозяйственного водозабора и резервуаров для пожаротушения, решение транспортных и пешеходных связей.

Данным проектом планировки и межевания предусматривается размещение неопасного и невредающего сборочного производства (4 класс подразумевает установление санитарно-защитной зоны в размере 100 метров), также размещение складских предприятий (5 класс подразумевает установление СЗЗ в размере 50 метров) – этому уделено особое внимание, для того чтобы исключить какое-либо малейшее воздействие на существующую жилую застройку с. Нижегородка. Все вопросы транспортного обеспечения рассматриваемой территории решаются в увязке с общей системой развития транспортной инфраструктуры г. Уфы Уфимского района.

Для организации транспортного обслуживания территории предусмотрено два въезда: организация въезда-выезда легкового и грузового транспорта на проектируемую территорию через два примыкания со стороны автодороги Уфа-Чишмы. Первое примыкание по существующей улице Кузнецовская поляна, второе проектируемое примыкание по автодороге Уфа-Чишмы. Все примыкания выполняются с устройством полосы разгона-торможения; организация въезда-выезда легкового транспорта по улице Чапаева и по проезду вблизи АЗС Башнефть, организация автостоянок легкового автотранспорта, организация пешеходного движения;

То есть, через существующий въезд в село Нижегородка не заезжает грузовой поток на данную территорию, здесь только легковой транспорт. Весь грузовой поток идет через вот эти два съезда.

Основные технические мероприятия, бытовые и иные отходы собираются в закрытые герметичные мусоросборники, установленные при каждом объекте, и вывозятся на полигоны ТБО.

Сточные воды собираются в закрытые резервуары бытовой канализации и вывозятся спецавтотранспортом на очистные сооружения.

Управляющая компания Индустриального парка «Нижегородский» осуществляет деятельность по содержанию, уборке территории, дорог, инженерных сетей; организывает уборку вывоз твердых и иных отходов с территории парка. Отслеживает соблюдение норм и требований законодательства при осуществлении деятельности резидентов парка, чтобы исключить нецелевое использование земельных участков.

Проектом предлагается размещение на территории участка проектирования ЛОС, ТП, РП-ТП, КНС, скважин технического водоснабжения и резервуаров для пожаротушения. Способ прокладки инженерных сетей принят подземный по самостоятельным трассам.

Водоснабжение проектируемой территории выполняется за счет скважин технического водоснабжения для нужд объектов капитального строительства и заполнения пожарных резервуаров. Для питьевого водоснабжения используются привозная бутилированная вода. В

дальнейшем планируется подключение к центральным сетям водоснабжения, по мере их строительства или реконструкции и обустройства возможности технического подключения.

Проектом предлагается два этапа по решению вопроса с системой водоотвода с территории:

1) в момент первичного освоения территории предусмотрено устройство локальной системы водоотведения, это резервуары по типу шамбо с устройством локальных очистных сооружений (ЛОС), 2) далее подключение осуществляется, согласно гарантийному письму, к инженерным сетям ООО «КОМПАНИЯ КРУС». Перекачка сточных вод выполняется при помощи канализационных насосных станций.

Теплоснабжение объектов предусматривается от индивидуальных тепловых пунктов и газовых котлов.

Газоснабжение - на проектируемой территории расположена одна существующая ГРП, которая запитывается от ГРС «Таптыково». Максимально установленный лимит газопотребления составляет 596,0 тыс.м³/год.

На проектируемой территории предусматривается установка трех распределительных подстанций. Данные РП будут питать трансформаторные подстанции, расположенные на каждом производственном объекте. Электроснабжение РП осуществляется согласно техническим условиям от ПС 35/10кВ «Заливная».

По всей территории предусмотрено искусственное освещение с освещенностью не менее 10лк.

Проектом межевания территории осуществляется установление границ 66-х проектируемых земельных участков путем межевания исходных земельных участков, изменение видов разрешенного использования существующих земельных участков, а также обозначение границ 41 публичных сервитута.

Проектом межевания территории предусматривается изменение видов разрешенного использования земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. Данные о видах разрешенного использования представлены в проекте.

Частные сервитуты технических коридоров инженерных сетей разработаны на основании охранных зон существующих инженерных сетей, и служат для обеспечения доступа к данным сетям.

Публичные сервитуты назначены на земельные участки, расположенные вблизи автомобильной дороги Уфа-Чишмы, и обеспечивают доступ на данные земельные участки в границах придорожной полосы автодороги.

Еще раз, дополнительно хочется подчеркнуть, что данная территория предлагается для освоения Индустриальным парком с соблюдением всех требований существующего законодательства, санитарных и эпидемиологических норм, исключая воздействие на существующий жилой фонд и социальные объекты, исключая забор существующих мощностей по сетям с. Нижегородка, с учетом мнения Администрации района и сельского поселения, с учетом мнений местных жителей.

Председатель Комиссии Тремасов А.А.: в журнале записей, отзывов, предложений и замечаний есть вопросы от депутата Агидуллина А.М. Какие предприятия будут располагаться на данной территории? То есть в настоящий момент определены какие-нибудь предприятия?

Казакулов Р.Р.: в данный момент формируются земельные участки, на которые будут приходить резиденты индустриального парка, деятельность которых не превышает нормы, установленные данным проектом, то есть 4, 5 класс опасности. Заказчик может точнее ответить на данный вопрос, есть ли какие-нибудь резиденты?

Ларионова И.А.: есть резидент, металлообработка, и в принципе только в этой части.

Тремасов А.А.: будут ли предприятия загрязнять окружающую среду? Уже сказали, что предприятия 4, 5 класса опасности.

Какие системы водоснабжения и канализации? Водоснабжение у вас местное же?

Казакулов Р.Р.: техническая вода будет местная, скважины технического водозабора, питьевая вода будет на подвозе.

Тремасов А.А.: скважина будет централизованная или каждый резидент будет бурить сам себе скважину?

Казакулов Р.Р.: у нас определена одна скважина, под нее сформирован земельный участок, от нее будет выполнена сеть водоснабжения.

Тремасов А.А.: у каждого резидента будут локальные очистные сооружения или также предусмотрен отдельно сформированный земельный участок?

Казакулов Р.Р.: локальные очистные будут у каждого резидента, потому что специфика технопарка не может дать большой мощности по всем резидентам, очистные просто не будут работать, поэтому в данном случае правильным будет решение сделать локальные очистные сооружения у каждого резидента, с последующим развитием технопарка будет построена централизованная сеть канализации с перекачкой. Есть гарантийное письмо от компании «Круз», которые принимают эти сточные воды к себе.

Тремасов А.А.: но это пока только бумага.

Член комиссии Буйлов П.З.: где эта компания работает?

Тремасов А.А.: очистные сооружения компании «Круз» находится в мкр. Цветы Башкирии.

Казакулов Р.Р.: у нас предусмотрена техническая зона, где будет предусмотрена канализационная насосная станция, т.е. ко второму этапу выложены сети канализации со стоком в самое пониженное место и оттуда, согласно гарантийному письму насосами будет качаться на очистные сооружения.

Гончаров И.В.: планируется сбросной коллектор до «Цветов Башкирии» делать?

Казакулов Р.Р.: не сбросной коллектор, а напорную сеть канализаций .

Гончаров И.В.: вы будете трубы тянуть?

Казакулов Р.Р.: да.

Тремасов А.А.: я так понимаю, что этот вопрос пока только на бумаге, никакого проекта пока нет? То есть данный вопрос будет решаться отдельно при разработке проекта планировки на канализационный коллектор, когда в будущем, если его захочет кто-то сделать?

Казакулов Р.Р.: да, для этого должен будет разработан отдельный проект на линейный объект, который будет проходить также процедуру публичных слушаний.

Буйлов П.З.: то есть мы сейчас не подписываем коллектор?

Тремасов А.А.: данным проектом не предусматривается разработка КНС, в тексте прописывается, что у них есть согласование на втором этапе возможность сброса именно туда. Если будет дополнительный проект канализационного коллектора, то будут публичные слушания.

Авдеева К.П.: то есть сейчас, те предприятия, которые будут там работать, у них будут шамбо?

Тремасов А.А.: нет, будут локальные очистные сооружения, никаких шамбо! Локальные очистные сооружения, отходы жизнедеятельности перекачиваются в герметичную емкость и оттуда вывозятся специализированным транспортом. Должно быть так. Можно использовать эту воду повторно.

Казакулов Р.Р.: после локальных очистных сооружений выходит техническая вода, которую можно использовать, а осадок будет вывозиться.

Тремасов А.А.: сколько выездов предусмотрено на трассу «Уфа-Чишмы» и какая нагрузка?

Казакулов Р.Р.: на данном этапе мы не можем просчитать нагрузку окончательно, поскольку нет данных по резидентам. У нас есть три основных выезда, два для легкового транспорта, которые существующие, и один проектируемый в центре, для легкового и грузового транспорта.

Гончаров И.В.: какова гарантия, что грузовые не будут через легковые заезжать?

Казакулов Р.Р.: для этого делается технический проект - схема организации дорожного движения, где устанавливаются дорожные знаки.

Тремасов А.А.: заказчик готов взять на себя ответственность по разработке проекта схемы организации дорожного движения? Чтобы грузовой транспорт в дальнейшем не ездил по отрезку улицы Чапаева можно будет сделать знаки и ограничитель по высоте?

Ларионова И.А.: на нашей территории организовано дорожное движение. Знаки да, конечно, и ограничитель по высоте.

Буйлов П.З.: это очень важно, потому что будет большой поток машин, мы выезжаем на светофор, и Нижегородка будет вынуждена просить второй светофор на улице Дружбы. И по этой дороге дети ходят в школу.

Тремасов А.А.: будут ли предусмотрены полосы разгона и торможения? Понятно, что существующие полосы будут так как есть, на проектируемой полоса предусмотрена. Покажите, пожалуйста, на карте земельный участок под водозабор.

Казакулов Р.Р.: (показывает на карте) 56 земельный участок.

Буйлов П.З.: Вы сказали, что питьевая вода будет привозиться, а в будущем вы планируете сделать сеть и куда она будет подсоединяться?

Тремасов А.А.: в будущем, при условии большого объема водоснабжения, если будут получены технические условия у ресурсоснабжающей организации, сейчас это ООО Шемяк, то будет возможность подключиться к этой системе. Но когда это будет неизвестно, мы пытаемся войти в программу «Чистая вода», там будет расчет, поиск воды. Если это у нас получится, сделаем это по всем населенным пунктам. Это не присоединение с сетям Нижегородки.

Тремасов А.А.: следующий вопрос - ремонт дороги улицы Чапаева? Вопрос к заявителю.

Ларионова И.А.: а мы где улицей Чапаева пользуемся? Мы заезжаем с трассы. 100 метров до нашего заезда, которым пользуемся - возможно.

Тремасов А.А.: вопрос ремонта улицы Чапаева. Застройщик может взять на себя обязательства по ремонту данной дороги отрезка от светофора до вашего заезда?

Ларионова И.А.: не можем, но мы сами будем заинтересованы в нормальном дорожном покрытии до нашего заезда.

Гончаров И.В.: что значит заинтересованы?

Тремасов А.А.: ну не будут они делать. От светофора до заезда возможно сделают.

У членов комиссии есть еще вопросы?

Буйлов П.З.: мы обсуждали этот проект, повторите, пожалуйста, что изменилось, кроме красных линий?

Казакулов Р.Р.: (показывает на карте) изменились красные линии, и было частичное перемереживание квартала, т.е. некоторые большие участки были разделены на 2-3 участка.

Буйлов П.З.: я понимаю, что большая часть этих участков будет продана, и каждый приходящий бизнесмен будет думать какое производство там сделать, я понимаю, что производство мы можем проконтролировать, но систему мы не можем указывать, что им там делать?

Казакулов Р.Р.: для этого есть виды разрешенного использования.

Буйлов П.З.: то есть, в пределах разрешенного строительства они могут делать все в пределах своего земельного участка.

Усманова Г.Ф., представитель застройщика: когда к нам приходит резидент, прежде чем продать или сдать в аренду мы заключаем договор о ведении хозяйственной деятельности на территории технопарка, где мы прописываем что он обязан сделать, характеристики его объекта, какое производство возможно, все требования санитарно-защитные зоны аэропорта, что ему можно делать что нельзя, какие технические условия он должен получить как он должен разместить водоснабжение водоотведение, газоснабжение, это все прописано. Кроме того, мы предусматриваем там штрафные санкции. И только после подписания этого договора, где он взял на себя определенные обязательства мы продаем ему участок. Этот договор действует все время пока этот резидент на нашей территории. Каждого мы контролируем, никто с 1,2,3 классом опасности к нам на территорию не попадет, когда у нас возникают вопросы, мы направляем запросы в соответствующие ведомства, чтобы определить действительно ли его вид деятельности попадает под 4 или 5 класс опасности. У нас были случаи, когда мы 3 класс разворачивали.

Буйлов П.З.: спасибо за ответ, но дело в том, что он заключил с вами договор, прошло 2 года, он хозяин этого участка, разве вы можете контролировать его всю оставшуюся жизнь?

Усманова Г.Ф.: он хозяин, но в тоже время он находится на территории индустриального

парка, где есть наши требования, подписав договор и взяв на себя определенные обязательства, он должен их соблюдать, иначе мы можем исключить его из реестра резидентов, наложить на него штрафные санкции и так далее. Если мы выясним что, вместо 4, 5 класса опасности, он занимается 3 классом опасности, мы можем обратиться в соответствующее ведомство, чтобы его проверили. Кроме того, у нас есть право контроля над ним, мы можем раз в год, как минимум, заходить на его территорию и проверять, чем он там занимается.

Буйлов П.З.: значит, у вас будет существовать управляющая компания технопарка?

Ларионова И.А.: всегда, пока будет существовать индустриальный парк, управляющая компания будет здесь.

Член комиссии Агидуллин А.М.: при выезде грузового транспорта он будет поворачивать только направо или же налево тоже?

Казакулов Р.Р.: нет, в схеме движения правого поворота, согласно полученным техническим условиям поворот только направо. Вся организация дорожного движения выполнена в соответствии с техническими условиями.

Буйлов П.З.: во время эксплуатации возникнет проблема и вопрос проработки установления светофора на этом участке, это огромная территория для того, чтобы транспорт мог повернуть и налево и направо.

Казакулов Р.Р.: в данном случае мы не можем ничего обсуждать, технические условия были получены, мы их должны соблюдать. Пока нет всех резидентов, ставить светофор нецелесообразно. По мере накопления транспорта ситуация будет меняться, возможно потом и появится светофор.

Ларионова И.А.: Управление дорожного хозяйства не выдало таких технических условий на установление светофора, возможно, когда они посчитают поток транспорта, они изменят свое мнение.

Тремасов А.А.: у присутствующих будут еще вопросы по данному проекту?

Юмагулова В.М.: в проекте предусмотрено уже межевание, разбивка участков, при этом вы до этого сказали, что у вас нет пока в перспективе, на сегодня заехать резидентов, с какой целью разбиваются эти участки?

Казакулов Р.Р.: для этого у нас есть задание на разработку проекта планировки и проекта межевания.

Юмагулова В.М.: но у вас изначально был другой проект, а сейчас почему-то вы вносите в него изменения, то есть уже есть какие-то мысли по резидентам?

Казакулов Р.Р.: резиденты появляются сами, подают заявки, если они проходят по критериям, то он выбирает земельный участок и начинает свое производство.

Юмагулова В.М.: у вас прозвучало, что возможно изменение в требованиях.

Казакулов Р.Р.: ранее был разработан проект планировки, на основании этого проекта был выполнен проект межевания, с разделением этого большого земельного участка, в дальнейшем столкнулись с проблемой, что необходимо изменить красные линии на двух перекрестках. Изменение утвержденных ранее красных линий повлекло за собой корректировку проекта планировки. Мы не можем просто взять без публичных слушаний выполнить. Поэтому необходимо было внести изменения в проект. Далее, у заказчика появилось желание разделить большие территории на более мелкие.

Юмагулова В.М.: дальнейшие изменения в проекте они опять будут проходить через публичные слушания, или теперь все, а потом они сами решат, что они хотят?

Тремасов А.А.: если будет меняться проект планировки, то обязательна процедура публичных слушаний, если проект межевания, и красные линии не будут затрагиваться, то публичные слушания прохождению не подлежат.

Юмагулова В.М.: а вы подсчитали расход бутилированной воды, если уже предполагается предприятие с металлообработкой?

Казакулов Р.Р.: нет, не просчитывали, поскольку нет понимания по резидентам и просчитать невозможно. Проблем с этим нет никаких.

Юмагулова В.М.: сейчас такая ситуация, что у резидентов к Вам очень много вопросов,

воды нет, канализации нет, дорога будет когда-нибудь...Понятен Ваш интерес, непонятно зачем жителям Нижегородки технопарк?

Казакулов Р.Р.: появляется очень много рабочих мест и поступление налогов в бюджет.

Буйлов П.З.: сколько земельных участков данным проекте? Сколько резидентов зайдет?

Казакулов Р.Р.: 66 земельных участков, порядка 50 резидентов.

Буйлов П.З.: ну вот порядка 300 рабочих мест.

Авдеева К.П.: по вопросу технического водоснабжения, вы сказали, что предусмотрена скважина, она уже существующая или только разрабатывается?

Казакулов Р.Р.: нет, это проектируемая скважина.

Авдеева К.П.: сейчас начинается строительство, и для бетонных работ требуется очень много воды, то есть это будет из этой скважины?

Казакулов Р.Р.: для бетонных работ бетон привозят готовый, для этого есть предприятия, которые поставляют материал.

Тремасов А.А.: у присутствующих будут еще вопросы по данному проекту?

Вопросов, замечаний, предложений не поступило.

Тремасов А.А. объявил об окончании публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:060801:289, в административных границах сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан».

Комиссия решила: в течение 14-ти дней, по результатам публичных слушаний будут подготовлены протокол публичных слушаний и заключение по проекту «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания земельного участка с кадастровым номером 02:47:060801:289, в административных границах сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» и переданы Главе администрации сельского поселения для принятия решения об утверждении данного проекта или направлении его на доработку.

Результаты публичных слушаний будут опубликованы на официальном сайте администрации сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район в сети «Интернет».

<i>Члены комиссии</i>		
<i>Тремасов А.А.</i>	начальник Управления архитектуры и градостроительной деятельности, главный архитектор муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, председатель комиссии	
<i>Фатхуллин А.И</i>	заместитель главы администрации сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
<i>Агидуллин А.М.</i>	депутат Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
<i>Буйлов П.З.</i>	депутат Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
<i>Ардаширов Р.Х.</i>	депутат Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	