


УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель главы  
администрации МО «Город Ленск»,  
председатель рабочего органа

 К.И. Угуров  
«14» января 2025г.

## ПРОТОКОЛ

**публичных слушаний по утверждению документов территориального планирования «Генеральный план МО «Город Ленск» и «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО «Город Ленск»**

г. Ленск

14 января 2025 г.

Присутствовали:

Угуров К.И. – председатель рабочего органа;

Никонова М. П. – главный архитектор администрации муниципального образования «Город Ленск», заместитель председателя;

Коркина С.И. – главный специалист отдела архитектуры администрации муниципального образования «Город Ленск», секретарь;

Войцеховская А. А. – главный специалист отдела архитектуры МО «Город Ленск», секретарь.

Члены рабочего органа:

Слободенюк Е.В. – начальник земельного отдела МУ «КИО» МО «Город Ленск»;

Сергеев А. И. - председатель МУ «Комитет имущественных отношений» муниципального образования «Город Ленск»;

Нартова Е. А. - начальник отдела правового обеспечения и муниципального контроля администрации МО «Город Ленск»;

Мыреева О. А. - главный архитектор администрации муниципального образования «Ленский район».

Разработчики проекта ООО «Национальный земельный фонд» г. Омск участвуют посредством видеоконференцсвязи;

Депутаты Городского и Районного Совета депутатов, сотрудники администраций муниципального района и города, жители г. Ленск – в количестве 30 человек.

Повестка публичных слушаний:

1. Приветственное слово;
2. Оглашение регламента работы;
3. Рассмотрение проекта Генерального плана и Правил землепользования и застройки;

4. Обсуждение проекта Генерального плана и Правил землепользования и застройки. Рассмотрение вопросов и предложений публичных слушаний;
5. Подведение итогов.

Публичные слушания назначены распоряжением главы МО «Город Ленск» от 20.12.2024 №07-04-1262/24- «О назначении публичных слушаний по утверждению документов территориального планирования «Генеральный план МО «Город Ленск» и «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО «Город Ленск». Проект Генерального плана и Правил землепользования и застройки разработаны Обществом с ограниченной ответственностью «Национальный земельный фонд» на основании муниципального контракта от 26.06.2024 №0116300038524000001-0206064-01, обращений физических и юридических лиц, мастер – плана города Ленск, разработанного по заказу Управления архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия), схем территориального планирования Республики Саха (Якутия), Ленского района, решения о комплексном развитии территории квартала в границах улиц Чапаева, Каландарашвили, Фурманова.

Документацией определены территории новой застройки, места размещения объектов местного, республиканского значения, в том числе объектов относящимся к следующим областям: электро-, тепло-, газо- и водоснабжение, водоотведение, определения границ функциональных, градостроительных зон, а также установления градостроительных регламентов. Кроме того, разработаны положения по архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. К объектам, размещаемым вдоль главных улиц города, строящимся в соответствии с программой переселения, социальным объектам будут предъявлены завышенные требования к их внешнему виду.

1. С приветственным словом выступил и.о. главы города Угуров К.И., который поблагодарил участников публичных слушаний за неравнодушное отношение городу Ленску.

2. С регламентом работы публичных слушаний участников ознакомила главный архитектор Никонова М.П.

3. Начальник отдела территориального планирования ООО «Национальный земельный фонд» Давыдович Г.В. выступил с презентацией проекта Генерального плана и Правил землепользования и застройки.

**Давыдович Г. В.:**

Генеральный план является основополагающим документом для разработки правил землепользования и застройки, проектов планировки и застройки населенных пунктов, осуществления первоочередных и перспективных программ развития жилых, производственных, общественно-деловых и других территорий, развития транспортной и инженерной инфраструктуры, выполненных в целях создания благоприятной среды жизнедеятельности и устойчивого развития, обеспечения экологической безопасности, сохранения природы.

Город Ленск стремительно и динамично развивающийся город, в связи с чем возникла необходимость в разработке градостроительной документации в новой редакции. Данные мероприятия позволят в полной мере реализовать действующие федеральные, региональные, муниципальные программы, позволят систематизировать и обобщить подходы к развитию города, а также упорядочить правовой статус объектов капитального строительства, земельных участков на территории города.

Генеральный план, как стратегический документ, разработан исходя из следующих этапов и сроков реализации: 2024 г. - исходный год проектирования, до 2034 г. - I этап реализации. С 2034 по 2044 установлен расчетный срок.

Население муниципального образования «Город Ленск» по предоставленным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия) на 01.01.2024 г. составило 21057 человек.

Анализ динамики численности населения показал, что динамика прироста численности населения – отрицательная. Если сохранится существующая динамика на протяжении следующих лет, численность населения будет неизменно сокращаться. В прогнозируемом периоде особое внимание будет необходимо уделить стабилизации демографической ситуации в муниципальном образовании «Город Ленск». Проектом будет предусмотрено развитие как жилищного строительства, так и развитие социальной инфраструктуры. Создание новых рабочих мест, строительство жилья и обеспечение инженерной и транспортной инфраструктурой способно привести к стабилизации демографической ситуации. Численность населения на первую очередь строительства и перспективный расчетный срок принята **21057 человек**.

Далее, Давыдович Г.В. представил решения по объектам местного значения, подготовленных на основании Государственных целевых программ Республики Саха (Якутия), Схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения (объекты федерального значения), программы социально- экономического развития Ленского района.

#### 4. Обсуждение проекта.

**Рубцова М. С.:** На карте границ населенных пунктов указана одна существующая граница населенного пункта, сведения о границах муниципального образования отсутствуют. Я считаю, что это неправильно, так как граница фактически существует и она требует корректировки. На схеме территориального планирования границы муниципального образования подлежат корректировке и приведению в соответствие с границей населенного пункта. Если это не будет отображено в генеральном плане, то будут разночтения между документами территориального планирования и впоследствии возникнут проблемы с постановкой картоплана на кадастровый учет.

**Давыдович Г. В.:** Границы муниципального образования устанавливаются не решениями генерального плана, а законом субъекта Российской Федерации. В целях исключения противоречий и возможных разночтений между документами,

границы муниципального образования были вынесены в дополнительную схему на карте границ, кроме того мы можем прописать в текстовой части документации о необходимости, в целях исключения пересечений, приведения границ населенного пункта в соответствие с границами муниципального образования. Я понимаю, что проблема эта есть, но в рамках генерального плана, к сожалению, её решить невозможно.

**Никонова М.П.:** В 2024 году на основании публичных слушаний, проведенных администрацией МР «Ленский район» были направлены в Правительство Республики Саха (Якутия) предложения об изменении границ муниципальных образований поселений, в том числе границ МО «Город Ленск», в соответствии с документами территориального планирования.

**Рубцова М. С.:** Также необходимо документацией принять решение об исключении пересечения границ населённого пункта с землями лесного фонда.

**Давыдович Г. В.:** Предыдущим генеральным планом населённого пункта были утверждены, более того, они поставлены на государственный кадастровый учёт. В соответствии с законодательством, все земельные участки, которые расположены в границах населённого пункта, должны иметь категорию земель – земли населенных пунктов. Приведение каждого земельного участка в соответствие, то есть смена категории земель, не входит в состав генерального плана. Мы считаем, что границы населенного пункта установлены корректно. Данные земельные участки могут иметь статус городских лесов, что не запрещено законодательством. В этом случае, процедура исключения пересечения должна проводиться Росреестром. Поэтому не вижу никаких оснований по изменению границы населенного пункта и отступлению от той границы, которая была установлена ранее утвержденным документом для планирования.

**Никонова М. П.:** Вопрос пересечения границ населенного пункта с землями лесного фонда, предлагаю передать на рассмотрение комиссии для последующего направления обращения об исключении пересечения границ в Росреестр.

**Бакаржиева Л. А.:** Подскажите, пожалуйста, в районе новой жилой застройки в Мухтуе, по улице Фурманова, предполагается ли зона для строительства гаражей, гаражных боксов? Второй вопрос, на территории, расположенной к югу от микрорайона Разведчик создается зона специализированной общественной застройки. Что она подразумевает?

По первому вопросу:

**Никонова М. П.:** Ранее, на основании постановления Республики Саха (Якутия), администрацией были выбраны земельные участки для размещения гаражей за территориями жилой застройки. В районе Мухтуя сформирован такой участок вдоль Пеледуйской трассы.

По второму вопросу:

**Носикова А. В. (ООО «Национальный земельный фонд):** К югу от микрорайона Разведчик предлагаем разместить объект ветеринарии с ветеринарно-испытательной лабораторией. От этого здания должна быть санитарная зона, поэтому мы расположили ее именно в таком месте, чтобы в санитарно-защитную зону от этого предприятия не попадали жилые дома.

**Бакаржиева Л. А.:** В пояснительной записке указан дубль улицы Победы, что это значит?

**Никонова М. П.:** Проектом предлагается построить прямую дорогу от речного порта с выездом на улицу Объездная, далее на Мирнинскую трассу, тем самым разгрузить поток грузового автотранспорта по ул. Победы. И вторая дорога, это продолжение улицы Заозерная до ул. Объездная, которая бы связала жилую застройку с промышленной зоной.

**Карнаухов О. А.:** В продолжение транспортного вопроса. Мы ранее поднимали вопрос по проезду грузового транспорта от нефтебазы не по улице Победы, а в объезд, за микрорайоном Разведчик. Как-то решается этот вопрос?

**Никонова М. П.:** Этот вопрос мы с вами, действительно, рассматривали и предполагали использование защитной дамбы. Но на тот момент данное гидротехническое сооружение относилось к объекту второго класса опасности, а на сегодняшний день оно относится к первому классу опасности. Поэтому использование этого объекта под транспортную инфраструктуру невозможно.

**Карнаухов О. А.:** Если увеличится объем нефтебазы? Генеральный план разрабатывается на 20 лет, перспектива роста им предусмотрена?

**Давыдович Г. В.:** Предложений от нефтебазы по увеличению мощности не поступало. Но, в случае увеличения мощности, соответственно, будет увеличена территория, санитарно-защитная зона, пропускная способность транспортных магистралей, тогда потребуются внесение изменений. Если будут предложения по новой территории для проезда, мы можем учесть их в генеральном плане.

**Никонова М. П.:** Давайте вынесем этот вопрос на рассмотрение комиссии и совместно с нефтебазой проработаем его.

**Бакаржиева Л. А.:** Подскажите, территория кладбища где подразумевается?

**Никонова М. П.:** На сегодняшний день, администрация муниципального образования рассматривает несколько вариантов: территория в районе Разведчика, хотя это маловероятный вариант, потому что дополнительные изыскания показали, что отметки там очень низкие. Второй вариант в районе Хомустаха и третий вариант вдоль Батамайской трассы. Все эти варианты после проведения дополнительных обследований и уточнения отметок будут вынесены на обсуждение населения.

**Бакаржиева Л. А.:** Согласно текстовой части описания в микрорайоне Разведчик предусмотрено строительство нового здания школы?

**Никонова М. П.:** На сегодняшний день, основной жилой фонд микрорайона Разведчик признан аварийным, почти все двухэтажные дома снесены. Планируется там развитие индивидуальной жилой застройки. Со строительством индивидуальных жилых домов и увеличением количества жителей, естественно, поднимется вопрос организации объектов образования и дошкольного образования в соответствии с нормативами. Поэтому и с учетом требований доступности в будущем генпланисты предусматривают развитие этих объектов в микрорайоне.

**Липина Е. Г.:** В микрорайоне Звездный по улице Циолковского выделена зона О1, что там планируется разместить?

**Никонова М. П.:** На территории зоны О1 по улице Циолковского, на основании предложения жителей, мы предусматриваем создание общественного пространства с детской игровой площадкой.

**Карнаухов О. А.:** Я как житель города, хотел бы услышать о развитии наших микрорайонов – спутников: Чанчик, Мархинский, вертолетная площадка. Развитие нового микрорайона, в части касаемой коммуникаций. Как будут решаться вопросы по водоотведению, водоснабжению, канализации? Как будет благоустраиваться часть парка со стороны улицы Водников? Благоустройство наших водоемов, озер каким-то образом будут осуществляться? Газификация микрорайонов планируется ли у нас? Что будет с микрорайоном Северный? Будет ли дополнительная пожарная часть? У нас их две, как они будут обеспечивать безопасность города? Как у нас будут теплосети развиваться, где они будут строиться, будут ли вообще у нас дополнительные котельные?

**Никонова М. П.:** По вопросу о развитии индивидуальной жилой застройки, в том числе в микрорайонах Чанчик и Мархинский. Зона дополнительного развития индивидуальной жилой застройки в микрорайоне Чанчик на карте обозначена пунктирными линиями. Так же отмечены земельные участки для объектов общественного назначения. Микрорайон Мархинский остается в тех же границах, так как возможность развития из-за геологических условий отсутствует. Также необходимо учесть, что он находится в границах 4-й приаэродромной подзоны. Относительно жилой застройки вертолетной площадки, она граничит с двух сторон с территориями 1-ой приаэродромной подзоны, где не допускается строительство жилья, то есть те права, которые сегодня уже имеются у граждан, они остаются в той же силе, согласно законодательству Российской Федерации, но расширение территории под индивидуальную жилую застройку тут не предусматривается.

Что же касается развития инженерных сетей остальных микрорайонов города Ленска: схемой развития инженерной инфраструктуры город Ленска предусматривается полное газоснабжение в рамках программы социальной газификации. В настоящий момент мы не приступили к строительству сетей до микрорайона Чанчик, только потому что ресурсоснабжающая организация «Сахатранснефтегаз» строит газопроводы только на основании заявления собственников жилых домов. В микрорайоне Чанчик на сегодняшний день имеется около 200 земельных участков, но поступило, по данным начала лета 2024 года, только 8 заявлений от владельцев жилых домов. В микрорайонах Спутник, Звездный, Разведчик, Светлый на сегодняшний день газификация индивидуальных жилых домов осуществляется от сетей, построенных в 2019 году.

По строительству сетей водоснабжения и канализации. Этот вопрос тоже необходимо решать в соответствии со схемой развития инженерных сетей и сооружений города. В наших климатических условиях строительство сетей водоснабжения ведется совместно со строительством сетей теплоснабжения. В то же время, не все жители города Ленск готовы подключаться к сетям централизованного теплоснабжения.

По вопросу водоотведения с районов частного сектора. С учетом того, что поверхностные (талые, дождевые) воды остаются на территории города Ленска,

необходимость в сохранении площадок с естественными водосборниками остается. В новой документации такие площадки включены в состав зон рекреационного назначения Р.

**Носикова А. В.:** Вы спрашивали, что будет с микрорайоном Северный. Там предусматривается развитие коммунально-складской территории, а также строительства логистического комплекса и автовокзала. Предложение по размещению автовокзала и логистического центра на этой территории поступило в связи с тем, что данный объект должен иметь свою санитарно-защитную зону. В случае строительства автовокзала в квартале ул. Нюйская – ул. Заозерная, часть территории попадет по санитарно-защитную зону, что приведет к неэффективному использованию земель.

**Карнаухов О. А.:** В микрорайоне Северный имеются три социально значимых объекта: спорткомплекс «Карат», детский сад и здание МЧС. Что будет с ними?

**Никонова М. П.:** Здание МЧС и спорткомплекс останутся, а детский сад будет переведен в другое назначение, так как со сносом жилых домов микрорайона отпадет потребность в наличии данного объекта дошкольного образования.

**Носикова А. В.:** По вопросу дополнительного размещения объектов пожаротушения, пожарной безопасности. На территории города функционируют две пожарные части, то есть по улице Победы 69 Г и микрорайон район Северный, улица Спасателей 27. Также проектом генерального плана учтена добровольная пожарная команда по улице Победы. Предложить еще одну пожарную часть мы не можем, потому что такие объекты относятся к объектам федерального значения, в данном случае от МЧС не поступало каких-то данных по дополнительному увеличению численности и размещению дополнительного объекта пожарной охраны.

**Никонова М.П.:** Рассматриваемая документация будет направлена для согласования всем заинтересованным лицам, в том числе в Ленскую ПСО ФПС ГУ МЧС. В случае поступления замечаний, соответствующие решения добавим в рассматриваемую документацию.

**Карнаухов О. А.:** Предусмотрена ли территория для тубдиспансера и бактериологической лаборатории?

**Никонова М. П.:** При рассмотрении проекта Генерального плана и Правил землепользования и застройки поступило предложение от администрации Ленского района об образовании земельного участка для строительства инфекционной больницы в микрорайоне Северный. После предварительных обсуждений, на основании обращения Ленской центральной районной больницы, администрацией Ленского района на 15.01.2025 назначено совещание, на котором будет принято решение по месту строительства модульного здания для инфекционного отделения с учетом санитарно-эпидемиологических требований.

**Дихтярук П. Н.:** Предыдущий директор Ленского предприятия тепловых и электрических сетей Шардаков В.В. поднимал вопрос строительства водоочистой станции. В генеральном плане есть это?

**Никонова М. П.:** Да, в генеральном плане земельный участок под строительство водоочистой станции определен в районе водозабора «Стакан».

Такая схема принята на основании мероприятий по предпроектным обоснованиям, проведенным ООО «Ленское ПТЭС».

**Жолудева Т. Э.:** Как решается вопрос с полигоном под твердые бытовые отходы?

**Пляскина А. С.:** Администрацией Ленского района рассматривается два варианта размещения полигона за территорией МО «Город Ленск»: развитие существующего полигона или выбор новой площадки. В случае получения положительного заключения по размещению полигона и мусоросжигательной установки на шестой приаэродромной подзоне и по результатам археологических изысканий, полигон останется на прежнем месте.

**Лебедева А. Н.:** Правила землепользования и застройки будут приняты в новой редакции?

**Никонова М. П.:** Да, правила застройки и землепользования полностью переделаны, приведены в соответствие классификатору видов разрешенного использования и нормативным требованиям, предъявляемым к видам разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости.

**Лебедева А. Н.:** Какая этажность предусматривается в зоне возле дворца культуры «Юность»?

**Никонова М. П.:** В прошлом году мы утвердили мастер-план города Ленск, разработанный по заказу Управления архитектуры и градостроительства при главе Республики Саха (Якутия), согласно которому были определена этажность территорий жилищного строительства, а именно увеличение этажности по мере отступления от реки Лена. Вопрос этажности территории возле дворца культуры «Юность», установленной мастер-планом и равной 4, мы обсуждали отдельно с главным архитектором республики и получили рекомендацию оставить положение мастер-плана в силе, так как здание «Юность» как один из главных городских объектов социального значения должен быть доминирующим по отношению к рядом расположенным/проектируемым объектам.

#### **Приняли единогласное решение:**

1. Согласовать в целом представленную документацию: «Генеральный план МО «Город Ленск» и «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО «Город Ленск».

2. Рабочему органу совместно с ООО «Национальный земельный фонд» дополнительно рассмотреть представленные предложения и внести соответствующие дополнения в документацию.

3. Провести совместное заседание рабочего органа с депутатами городского совета до направления документов главе города и представительному органу власти.

Секретарь



Коркина С. И.