

Заключение о результатах общественных обсуждений

Проект, рассмотренный на общественных обсуждениях: проект решения о предоставлении АО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан» разрешения на условно разрешённый вид использования:

для земельного участка с кадастровым номером 16:20:093501:2444, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новопольское сельское поселение, п. Дубровка с категории земель «Земли населённых пунктов» на – малоэтажные многоквартирные жилые дома с высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками:

для земельного участка с кадастровым номером 16:20:093501:2445, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новопольское сельское поселение, п. Дубровка с категории земель «Земли населённых пунктов» на – строительство и использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно деловой застройки в том числе: офисы, отделения банков .

В общественных обсуждениях приняло участие: 62 участника общественных обсуждений.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 04.05.2021.

В ходе общественных обсуждений поступили следующие предложения и замечания:

1) Предложения и замечания участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились общественные обсуждения:

<p>1 Постановлением Главы Зеленодольского муниципального района РТ от 5.04.2021 назначено проведение общественных обсуждения по проекту решения о предоставлении АО «Ипотечное агентство РТ» разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:093501:2444 и 16:20:093501:2445, общей площадью 44 270 кв.м. (Далее по тексту «Территория застройки»). Заявление принято от АО «Ипотечное агентство РТ» (далее по тексту «Застройщик»), намеренного осуществить строительство на указанной территории комплекса 3-4 этажных многоквартирных домов, числом жителей 1000 человек, в соответствии с предоставленным эскизным проектом (далее по тексту «Проект строительства»).</p> <p>Мы, жители Коттеджного комплекса «Загородный клуб» (пос. Дубровка), члены ТСЖ «Загородный клуб», проживающие в пределах рассматриваемой</p>	<p>Целесообразно учесть. Отображено в протоколе общественных обсуждений.</p>
---	--

территориальной зоны (далее по тексту «Жители»), просим принять нижеследующие замечания и возражения по обсуждаемому проекту.

Изменение разрешенного вида использования и последующая реализация Проекта строительства влечет за собой нарушение имущественных прав Жителей КК «Загородный клуб» изначально реализуется Застройщиком в соответствии с гарантированной покупателям концепцией «элитного комплекса», предполагающего повышенных стандартов комфорта и безопасности проживания, благоустройства, организации мест общего пользования.

Утвержденная Застройщиком концепция изначально ориентирована на индивидуальное жилищное строительство, исключаящее многоэтажную застройку с высокой плотностью заселения и транспортных потоков. Поэтапная (поочередная) застройка и реализация строительство новых домов предполагает неизменность вышеуказанной концепции. Такое качество жизни в поселке определяет относительно высокую стоимость приобретения жилья в нем.

При продаже домов Застройщик активно формирует у настоящих и будущих жителей комплекса убеждение в том, что по мере завершения застройки предполагается передача в общую собственность Жителей мест общего использования и объектов инфраструктуры на баланс созданного в 2009 году и ныне действующего ТСЖ «Загородный клуб». В настоящее время такая передача произведена частично.

Таким образом, собственники индивидуальных домов и земельных участков имеют обоснованный и правомерный интерес в приобретении объектов общей инфраструктуры поселка в собственность и передаче его в управление ТСЖ. Жители вправе претендовать на установление границ такого землевладения и обособления принадлежащих им земель от Территории застройки.

Вместе с тем, Территория застройки, непосредственно прилегает и частично занимает территорию обособленного Коттеджного комплекса «Загородный клуб». Однако, какого либо согласования с ТСЖ «Загородный клуб» и обсуждения на общем собрании Жителей не было. В настоящее время Жители осуществляют подготовку обращения в суд за защитой

своих прав коллективного владения.

Ухудшение уровня и бесперебойности коммунального обслуживания, чрезмерный износ транспортной инфраструктуры, не рассчитанной на такую интенсивность эксплуатации

Реализация Проекта строительства с заявленными параметрами на инфраструктурной базе действующего коттеджного комплекса (с присоединением к существующей транспортной и коммунальной инфраструктуре) повлечет за собой повышенный износ и резкое ухудшение такой инфраструктуры, расходы на текущий и капитальный ремонт которой предполагается за счет Жителей. Опыт лета 2020 года показал, что Застройщик, даже в рамках запланированной малоэтажной застройки, увеличивая количество продаваемых домов фактически отказывается от гарантий развития поселкового имущества и территории. Летом Жители страдали от регулярных отключений воды. До сих пор остаются не решенными вопросы подключения поселка к городской канализации и организации ливневой канализации, устройства забора по периметру комплекса. Имеются многочисленные подтверждения низкого качества дорог в поселке, не выдерживающих даже существующую интенсивность эксплуатации. Проводимый за счет средств Жителей «ямочный» ремонт не способен остановить разрушение дорожного покрытия.

Резкое увеличение количества жителей драматически увеличат нагрузку на объекты социальной инфраструктуры (детские площадки, объекты спортивного досуга) коттеджного комплекса, инвестировать в благоустройство которых Застройщик, очевидно, не намерен.

Важно обратить внимание, что Проект строительства не предполагает самостоятельное присоединение внутренних дорог будущего комплекса к федеральной трассе, либо устройство дороги - дублера. Таким образом, весь транспортный поток 1000 новых жителей будет направлен по существующим внутренним дорогам коттеджного комплекса через единственный официальный въезд - примыкание (1 КПП).

Очевидно, что в перспективе Зеленодольский муниципальный район, при «успешной» реализации Проекта строительства получит вместо процветающего и самодостаточного коттеджного

<p>комплекса с развитой инфраструктурой дополнительную часть поселка Дубровка, обязательства по содержанию и развитию которого станут бюджетными.</p> <p><u>Ухудшение экологической обстановки, существенно снижение качества жизни в поселке и нарушение прав Жителей на благоприятную окружающую среду.</u></p> <p>Проектом строительства предполагается вырубка значительного количества многолетних насаждений, части леса. При этом сам проект НЕ предусматривает озеленения. Застройщик приступил к вырубке зеленых насаждений, не дожидаясь разрешения на строительство.</p> <p>Размещение 413 открытых парковочных мест вместо многолетних насаждений в непосредственной близости от существующих жилых домов Жителей существенно снизит качество их жизни и уровень экологичности коттеджного комплекса в целом.</p>	
<p>2 Мне, на праве собственности, принадлежат земельные участки, по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский район, поселок Дубровка, улица Каштановая, дом № 15 (кадастровый номер: 16:20:093501:186), дом № 17 (кадастровый номер: 16:20:093501:187), дом № 19 (кадастровый номер: 16:20:093501:188), указанное подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права. Являюсь правообладателем земельных участков и объектов капитального строительства, гражданином постоянно проживающим по указанному адресу.</p> <p>Постановлением Главы Зеленодольского муниципального района №01-132 от 25.04.2021 года назначено проведение общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении АО «Ипотечное Агентство РТ» разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами: 16:20:093501:2444 и 16:20:093501:2445. Целью общественных обсуждений является изменение категории земель с «Земли населенных пунктов» на малоэтажные многоквартирные жилые дома с высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками и строительство и использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно деловой</p>	<p>Целесообразно учесть. Отображено в протоколе общественных обсуждений.</p>

застройки, в том числе офисы, отделения банков.

Считаю, что в изменении вида разрешенного использования земельных участков является установленное несоответствие испрашиваемого целевого назначения земельных участков утвержденным документам территориального планирования.

Кроме того, архитектурная концепция сложившейся застройки и разрешенное использование земельных участков находящихся в собственности жителей поселка Дубровка, установлено как «Для многоквартирного жилого дома с приусадебным участком», а не строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов с высотой не более 4 этажей. Инфраструктура, в том числе инженерные коммуникации поселка Дубровка, в настоящее время не справляются и не могут обеспечить исполнение надлежащего качества коммунальных услуг в связи с их перегрузкой. При вводе в эксплуатацию многоквартирных домов повторится экологическая катастрофа, которая уже была ранее.

Как правообладатель земельных участков и объектов капитального строительства, постоянно проживающий в пределах территориальной зоны, в отношении которой подготовлен проект, как участник общественных обсуждений, по указанным выше проектам, выражаю своё мнение в виде Возражения и запрета перевода, по проекту решения о предоставлении АО «Ипотечное Агентство РТ» разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:093501:2444 и 16:20:093501:2445 на малоэтажные многоквартирные жилые дома с высотой не более 4 этажей с приквартирными участками и строительство, использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно деловой застройки, в том числе офисы, отделения банков.

Ознакомившись с представленным проектом я не нашел в нем информации о том, что волнует каждого жителя. А именно информации о расчетной мощности нагрузок инженерных коммуникаций, а именно: электрофикация, газификация, водопровод, канализация, где они будут запитываться, подключаться, *от* каких

<p>источников, мощности этих источников. Так же за чей счет указанные коммуникации будут строиться и содержаться, не указан источник финансирования, а так же их экологическая безопасность для окружающей среды.</p> <p>Не указаны проекты подъездных путей, так же расчет и источник финансирования по строительству и содержанию.</p> <p>Считаю, что предоставление указанной информации и полных данных для общественных обсуждений проекта, при проведении общественных обсуждений является острой необходимостью. В связи с чем прошу продлить срок проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении АО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан» разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:093501:2444, 16:20:093501:2445 до предоставления всей необходимой информации. Прошу моё мнение в виде Возражения рассмотреть в обязательном порядке, зарегистрировать отразить в протоколе и в заключении о результатах общественных обсуждений.</p>	
<p>3 Я жительница поселка Дубровка (Загородный клуб) выражаю свое несогласие по поводу предоставления разрешения на условно –разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:093501:2444 и 16:20:093501:2445 по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новопольское сельское поселение, пос. Дубровка заключающееся в следующем:</p> <p>Порядок оповещения и проведения данных слушаний не был соблюден должным образом (сроки сжаты).</p> <p>Инженерные коммуникации, инфраструктура не рассчитаны на расширение.</p> <p>Права жителей на комфортное проживание , экологическая ситуация будут нарушены.</p> <p>При строительстве дома подписывали обязательства не выводить многоэтажное строение.</p> <p>Я прошу: требую:</p> <p>Запретить перевод земельных участков с кадастровым номером 16:20:093501:2444 с категории земель «Земли населённых пунктов» на – малоэтажные</p>	<p>Целесообразно учесть. Отображено в протоколе общественных обсуждений.</p>

	<p>многоквартирные жилые дома с высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками:</p> <p>участка с кадастровым номером 16:20:093501:2445 с категории земель «Земли населённых пунктов» на – строительство и использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно деловой застройки в том числе: офисы, отделения банков.</p> <p>Немедленно прекратить необоснованную вырубку деревьев на местах предполагаемой застройки.</p> <p>Не допускать использование зелёной зоны прилегающей к поселку под многочисленную парковку планируемой застройки.</p>	
4	<p>Мы жители поселка Дубровка (Загородный клуб) выражаем свое несогласие по поводу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:093501:2444,16:20:093501:2445 по адресу: РТ, Зеленодольский муниципальный район, Новопольское сельское поселение, пос. Дубровка заключается в следующем:</p> <p>Порядок оповещения и проведения данных слушаний не был соблюден должным образом (сроки сжаты информация размещена некорректно).</p> <p>Коммуникации дороги поселка, инфраструктура, количество въездов Загородного клуба не рассчитана на расширение и тем более возведение 11 многоэтажных домов, банка, офисов.</p> <p>Права жителей на комфортное проживание, на высокое качество жизни, экологическая ситуация территории безопасность будут нарушены.</p> <p>Жители поселка при приобретении домов подписывали обязательства не возводить многоэтажных строений, не разводить живность- тем самым поддерживать статус коттеджного поселка, что самим застройщиком не будет соблюдено, в случае возведения планируемых многоэтажек.</p> <p>Жители поселка «Загородный клуб» требуют:</p> <p>Запретить перевод участков 16:20:093501:2444 с категории земель «Земли населённых пунктов» на – малоэтажные многоквартирные жилые дома с высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками.</p> <p>Участка 16:20:093501:2445 с категории земель «Земли населённых пунктов» на – строительство и</p>	<p>Целесообразно учесть. Отображено в протоколе общественных обсуждений.</p>

<p>использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно деловой застройки в том числе: офисы, отделения банков.</p>	
--	--

Немедленно прекратить необоснованную вырубку деревьев на местах предполагаемой застройки.

Не допустить использование зеленой зоны прилегающей к поселку под многочисленную парковку планируемой застройки.

Результат общественных обсуждений: общественные обсуждения состоялись. Рассмотренный на общественных обсуждениях по проект решения о предоставлении АО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан» разрешения на условно разрешённый вид использования:

для земельного участка с кадастровым номером 16:20:093501:2444, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новопольское сельское поселение, п. Дубровка с категории земель «Земли населённых пунктов» на – малоэтажные многоквартирные жилые дома с высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками:

для земельного участка с кадастровым номером 16:20:093501:2445, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новопольское сельское поселение, п. Дубровка с категории земель «Земли населённых пунктов» на – строительство и использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно деловой застройки в том числе: офисы, отделения банков необходимо доработать в соответствии с принятыми предложениями и замечаниями, поступившими в ходе общественных обсуждений и вынести на заседание Комиссии по подготовке проектов.

Организатор общественных обсуждений:

Руководитель МБУ «Управление архитектуры и градостроительной политики ЗМР»

Сергеев П.Н.