

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах проведения общественных обсуждений
по проекту планировки территории и проекту межевания территории
квартала «Б» города Нижневартовска

09.07.2021

Основание проведения общественных обсуждений:

- статья 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- решение Думы города от 30.03.2018 №321 «О порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам в области градостроительной деятельности в городе Нижневартовске»;
- постановление главы города от 07.06.2021 №18-пг «О проведении общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска.

Информационное сообщение о проведении общественных обсуждений:

- опубликовано в газете «Варта» 08.06.2021 №60 (7786);
- размещено на официальном сайте органов местного самоуправления города Нижневартовска и в информационной системе с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с интерактивной ссылкой на официальный сайт 08.06.2021.

Проект планировки территории и проект межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях и информационные материалы к нему, размещен 15.06.2021 на официальном сайте органов местного самоуправления города Нижневартовска и в информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Уполномоченный орган на проведение общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска – управление архитектуры и градостроительства департамента строительства администрации города Нижневартовска.

Организатор общественных обсуждений – организационный комитет по проведению общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска.

Срок проведения общественных обсуждений: с 08.06.2021 по 13.07.2021.

Порядок проведения общественных обсуждений:

Предложения и замечания по рассматриваемому проекту принимались с 15.06.2021 по 08.07.2021:

- в электронном виде через официальный сайт органов местного самоуправления города Нижневартовска;

- в виде писем по адресу электронной почты: uag@n-vartovsk.ru.

В ходе проведения общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска через официальный сайт, электронную почту и иные способы поступило 1680 предложений и замечаний.

Все поступившие предложения и замечания были рассмотрены подрядной организацией ЗАО «Нижневартовскстройдеталь» ООО «Сибирский зональный проектный институт» (г. Новосибирск). Предложения и замечания с соответствующими пояснениями представлены в прилагаемой к заключению таблице.

Соответствующий протокол общественных обсуждений составлен.

По результатам общественных обсуждений принято решение:

- отклонить от утверждения проект планировки территории и проект межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска;

- направить на доработку ЗАО «Нижневартовскстройдеталь» документацию по планировке территории квартала «Б» с учетом предложений и замечаний участников общественных обсуждений;

- в соответствии с Порядком подготовки и утверждения документации по планировке территории для размещения объектов в городе Нижневартовске, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, утвержденным постановлением администрации города от 22.06.2021 №500, доработанный проект планировки территории и проект межевания территории квартала «Б» направить в адрес администрации города Нижневартовска для принятия решения.

Председательствующий, заместитель
директора департамента, начальник
управления архитектуры и градостроительства
департамента строительства
администрации города



С.В. Чеботарев

Предложения и замечания участников общественных обсуждений, в том числе постоянно проживающих на территории квартала «Б» города Нижневартовска

№ п/п	Предложения (замечания)	Пояснения проектной организации
1.	Против застройки дома и обустройства парковой зоны	<p>рассмотрено</p> <p>Обоснование: В соответствии с генеральным планом города в створе улиц Ленина, Чапаева и Таежной, предусмотрены зоны многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101) и озелененных территорий общего пользования (РЗ 601).</p> <p>В целях развития территории города Нижневартовска, руководствуясь пунктами 2-6 статьи 46,1 ГК РФ, на основании распоряжений администрации города от 03.07.2020 №678-р «О развитии застроенной территории квартала «Б», от 06.07.2020 №681-р «О проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории квартала «Б» и утверждении существенных условий договора», по итогам открытого аукциона, с ЗАО «Нижневартовскстройдеталь» заключен договор о развитии застроенной территории города от 20.08.2020 сроком на 4 года.</p> <p>Существенным условием договора о развитии застроенной территории является создание либо приобретение, а также передача в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.</p> <p>В рамках договора о развитии застроенной территории квартала «Б», заключенного с победителем аукциона - ЗАО «Нижневартовскстройдеталь», разработана и представлена на рассмотрение в администрацию города градостроительная документация.</p> <p>Проектом планировки территории предусмотрен многоквартирный разноуровневый по этажности дом с дворовыми площадками, парковками и билдинг-садом, обустройством второй части Рябинового бульвара, городского сквера с применением регулярных приемов.</p> <p>Место размещения проектируемого жилого дома соответствует установленным границам территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами, а также требованиям населения по сохранению существующих зелёных массивов (под площадь застройки дома попадают менее 7% существующих деревьев).</p> <p>Специалистами управления по природопользованию и экологии администрации города перед застройщиком оставлена четкая задача максимально сохранить существующие насаждения.</p> <p>В случае принятия положительного решения об утверждении проекта, будет определено точное расположение сохраняемых деревьев, которым необходимо придать декоративную форму а также берез, которые были посажены 35-40 лет назад, и основную часть – старые кусты ивы, которые стоит убрать.</p>

		<p>Дополнительно сообщаем, что на сегодняшний день данная территория не является сквером или парком. Территория части квартала «Б» это расселенная малоэтажная жилая застройка планируемая под размещение многоэтажного жилого дома и рекреационной озеленённой территории общего пользования порядка 30 000 кв.м, которая включает в себя бульвара Рябиновый.</p>
2.	<p>Предусмотреть строительство объектов образования на данной территории</p>	<p>рассмотрено</p> <p>Основание: Существенными условиями договора о развитии застроенной территории от 20.08.2020 №1 в квартале «Б» не предусмотрено строительство общеобразовательной школы.</p> <p>В соответствии с генеральным планом города Нижневартовска, утвержденным решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 № 563, на территории соседнего микрорайона 9А предусмотрено размещение общеобразовательной школы на 1125 учащихся, которая расположена на расстоянии не более 350 м от наиболее удалённого входа в проектируемый жилой дом, что соответствует таблице 1 Решения Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 № 509 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска»). Строительство общеобразовательной школы на 1125 учащихся предусмотрено в рамках государственной программы.</p> <p>В соответствии с генеральным планом города Нижневартовска, утвержденным решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 № 563, на территории квартала «Б» не предусмотрено размещение новых детских садов. Согласно условиям договора о развитии застроенной территории ЗАО «Нижневартовскстройдеталь» предусмотрели в проектируемом жилом доме встроенно-пристроенный детский сад на 36 мест.</p>
3.	<p>Обосновать площадь застройки и рассмотреть обустройство парка поверх подземной парковки</p>	<p>рассмотрено, направлено на доработку</p> <p>Основание: В таблице 7 Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска (МНГП) с изменениями от 28.05.2021 №785 указан минимально допустимый размер земельного участка для жилых домов в зависимости от этажности.</p> <p>Средняя этажность проектируемого жилого дома составляет 14 этажей.</p> <p>При этом, согласно таблице 7 МНГП, размер земельного участка проектируемой жилой застройки должен составлять не менее 64 кв. м на 100 кв.м общей площади жилого здания.</p> <p>Общая площадь квартир жилого дома составляет 35700 кв. м (без учета жилых и технических этажей в границах наружных стен, и нежилых помещений)</p> <p>При этом, размер земельного участка проектируемого жилого дома должен составлять не менее 22848 кв. м. (35700 x 64 : 100)</p> <p>Площадь земельного участка проектируемого жилого дома по обсуждаемому проекту планировки составляет 24806,88 кв.м, что на 1959 кв.м больше минимального нормативного, т.е соответствует таблице 7 МНГП.</p> <p>Кроме того, в той же таблице 7 МНГП, кроме размера земельного участка нормируется плотность населения, которая для многоэтажной жилой застройки не должна превышать 530 чел./га, а при этом численность населения проектируемого жилого дома может составлять 1314 человек (530 x 2,48) и общая площадь</p>

		<p>квартир проектируемого жилого дома может составлять 39420 кв.м (1314 x 30), что на 3720 кв. м больше (39420-35700), чем предусмотрено в представленном проекте.</p> <p>Кроме того, размер земельного участка, установленный в таблице 7 МНГП учитывает размещение всех элементов благоустройства, но в данном проекте за границами земельного участка жилого дома частично размещены автостоянки (на 259 машино-мест), спортивные площадки и озеленяемая площадь.</p> <p>Согласно п. 11.31 СП 42.13330.2016 (таблица 11.8), а также п. 3.1.1.1 Договора о развитии застроенной территории города от 20.08.2020, требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей населения жилого дома должно составлять не менее 495 машино-мест (589 x 1,2 x 0,7).</p> <p>Кроме того, для встроенных нежилых помещений (согласно расчёту в п. 4.4 Тома 3) требуются дополнительные 24 парковочных места.</p> <p>Итого для жилого дома требуется 519 машино-мест (495 + 24).</p> <p>Обустройство подземной парковки проектом не предусмотрено.</p> <p>Согласно пункту 5 раздела III Решения Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 № 509, закрытые и открытые парковки в границах земельных участков объектов многоэтажной жилой застройки необходимо предусматривать с учетом обеспеченности не менее 50% от потребности, а полное обеспечение необходимым количеством мест хранения необходимо предусматривать в границах пешеходной доступности – 10 минут (п.5 раздела III МНГП), или 580 м (п.4 раздела III МНГП).</p> <p>Для обеспечения требуемого количества парковочных мест в границах проектируемой территории предусмотрены открытые автостоянки общей вместимостью 456 машино-мест (из них 260 машино-мест размещены в границах земельного участка жилого дома, а 196 машино-мест – на соседних территориях проектируемого городского сквера и примыкающих улиц Ленина и Чапаева).</p> <p>Компенсация недостатка парковочных мест для жилого дома, в количестве 63 машино-места (519 – 456), предусмотрена за счёт существующей многоэтажной автостоянки на 300 машино-мест, расположенной на территории соседнего квартала «Центральный» на расстоянии менее 350 м от наиболее удалённого входа в проектируемый жилой дом.</p> <p>При этом, в дневное время суток автостоянки, расположенные на соседних территориях проектируемого городского сквера и примыкающих улиц, будут освобождаться и использоваться посетителями городского сквера и встроенных нежилых помещений.</p>
4.	<p>Застройка квартала 31а (ул. Салманова 4) Строительство паркинга в квартале 26</p>	<p>Не относится к рассматриваемому проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска.</p>

5.	<p>По обеспеченности парковочными местами и образования пробок на центральных улицах</p>	<p>рассмотрено, направленно на доработку</p> <p>Основание: Согласно п. 11.31 СП 42.13330.2016 (таблица 11.8), а также п. 3.1.1.1 Договора о развитии застроенной территории города от 20.08.2020, требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей населения жилого дома должно составлять не менее 495 машино-мест (589 x 1,2 x 0,7).</p> <p>Кроме того, для встроенных нежилых помещений (согласно расчёту в п. 4.4 Тома 3) требуются дополнительные 24 парковочных места.</p> <p>Итого для жилого дома требуется 519 машино-мест (495 + 24).</p> <p>Обустройство подземной парковки проектом не предусмотрено условиями договора о развитии застроенной территории.</p> <p>Согласно пункту 5 раздела III Решения Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 № 509, закрытые и открытые парковки в границах земельных участков объектов многоэтажной жилой застройки необходимо предусматривать с учетом обеспеченности не менее 50% от потребности, а полное обеспечение необходимым количеством мест хранения необходимо предусматривать в границах пешеходной доступности – 10 минут (п.5 раздела III МНГП), или 580 м (п.4 раздела III МНГП).</p> <p>Для обеспечения требуемого количества парковочных мест в границах проектируемой территории предусмотрены открытые автостоянки общей вместимостью 456 машино-мест (из них 260 машино-мест размещены в границах земельного участка жилого дома, а 196 машино-мест – на соседних территориях проектируемого городского сквера и примыкающих улиц Ленина и Чапаева).</p> <p>Компенсация недостатка парковочных мест для жилого дома, в количестве 63 машино-места (519 – 456), предусмотрена за счёт существующей многоэтажной автостоянки на 300 машино-мест, расположенной на территории соседнего квартала «Центральный» на расстоянии менее 350 м от наиболее удалённого входа в проектируемый жилой дом.</p> <p>При этом, в дневное время суток автостоянки, расположенные на соседних территориях проектируемого городского сквера и примыкающих улиц, будут освобождаться и использоваться посетителями городского сквера и встроенных нежилых помещений.</p>
6.	<p>Учесть опыт других городов</p>	<p>рассмотрено</p> <p>Представленный к рассмотрению проект планировки территории разработан обществом с ограниченной ответственностью «Сибирский зональный проектный институт» (г. Новосибирск).</p>
7.	<p>Пересмотреть проект, рассмотреть возможность строительства небольшого дома</p>	<p>рассмотрено</p> <p>Основание: В соответствии с видами и параметрами разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на земельном участке в квартале «Б» предусмотрена многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) от 9 этажей и выше.</p>

		<p>В таблице 7 Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска (МНГП) с изменениями от 28.05.2021 №785 указан минимально допустимый размер земельного участка для жилых домов в зависимости от этажности.</p> <p>Средняя этажность проектируемого жилого дома составляет 14 этажей.</p> <p>При этом, согласно таблице 7 МНГП, размер земельного участка проектируемой жилой застройки должен составлять не менее 64 кв. м на 100 кв.м общей площади жилого здания.</p> <p>Общая площадь квартир жилого дома составляет 35700 кв. м (без учета жилых и технических этажей в границах наружных стен, и нежилых помещений)</p> <p>При этом, размер земельного участка проектируемого жилого дома должен составлять не менее 22848 кв. м. (35700 x 64 : 100).</p> <p>Площадь земельного участка проектируемого жилого дома по обсуждаемому проекту планировки составляет 24806,88 кв.м, что на 1959 кв.м больше минимального нормативного, т.е соответствует таблице 7 МНГП.</p>
8.	<p>Соблюдение инсоляции в отношении дома №38 по улице Ленина</p>	<p>рассмотрено, направлено на доработку</p> <p>Основание: Проектируемый многоэтажный жилой дом размещён на земельном участке с учётом обеспечения нормативной продолжительности инсоляции и естественной освещённости проектируемых квартир, а также квартир соседних существующих жилых домов (в том числе - по улице Ленина 38 и 38а). Расчёт инсоляции, выполненный в соответствии с СанПиН 1.2.3685-21. Согласно этому расчёту, непрерывная продолжительность инсоляции наиболее затенённых квартир первого этажа существующего жилого дома по улице Ленина 38 составляет 4 часа и 5 часов 30 минут, что значительно превышает нормативную (2 часа 30 минут).</p>
9.	<p>Строительство ЗАГСа</p>	<p>рассмотрено</p> <p>Основание: В соответствии с договором о развитии застроенной территории, ЗАО «Нижневартовскстройдеталь» обязаны за 4 года со дня заключения договора осуществить строительство жилого дома на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии с устройством городского сквера.</p> <p>При разработке проекта планировки территории Застройщик рассмотрел возможность размещения объекта проведения гражданских обрядов.</p> <p>Однако, ввиду отсутствия финансирования в местном бюджете, к данному вопросу возможно будет вернуться при определении источника финансирования.</p>