

Утверждаю:
Заместитель главы
администрации города
по строительству,
председатель комиссии


В.К. Оголев

ПРОТОКОЛ №23

комиссии по градостроительному зонированию
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск

22.03.2012 г.

- Оголев В.К. - заместитель главы администрации города по строительству, председатель комиссии
- Киевец Т.Ю - ведущий специалист отдела информационного обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации города, секретарь комиссии (без права голоса)
- Члены комиссии:**
- Добрыгин В.М. - начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города
- Герасимова О.В. - начальник территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по ХМАО-Югре в городе Нижневартовске, Нижневартовском районе и городе Мегионе
- Туникоков А.А. - начальник управления по природопользованию и экологии администрации города
- Николаенко Е.В. - заместитель начальника отдела по правовой защите муниципальной собственности юридического управления администрации города
- Крылатый П.А. - начальник отдела учета земель управления земельными ресурсами департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города
- Павлова Е.В. - заместитель начальника отдела по благоустройству и дорожному хозяйству департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города

Приглашенные:

- Прокофьев В.Ю. - заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города
- Бакунец Н.К. -исполняющий обязанности генерального директора ЗАО "Пилипака и Компания"
- Козарев М.А. -заместитель генерального директора по строительству ЗАО "Пилипака и Компания"
- Литовченко Э.П. - представитель по доверенности от Юнусова М.Р.

Повестка дня:

Вопрос №1 Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Вопрос №2 Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в карте градостроительного зонирования.

Оголев В.К. Открыл заседание комиссии.

С информацией по повестке дня выступил **Прокофьев В.Ю.** – заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города.

По вопросу №1: В соответствии с распоряжением администрации города от 20.12.11 № 2173-р "О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска" подготовлен проект с учетом предложений, поступивших от разработчиков проекта изменений в генеральный план города. Решением Думы города от 18.11.2011 №123 внесены изменения в генеральный план города Нижневартовска.

Проектом предусматривается внесение изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки, карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты с целью приведения их в соответствие с действующим законодательством и изменениями, внесенными в генеральный план города Нижневартовска. В текстовую часть Правил изменения вносятся в части уточнения формулировок, а также в названия территориальных зон. В 2011 году в Градостроительный кодекс Российской Федерации были внесены изменения. Претерпела изменения процедура реализации документов территориального планирования, которая осуществляется путем подготовки проектов планировки территорий, резервирования земельных участков и строительства объектов капитального строительства.

В карте градостроительного зонирования изменены границы территориальных зон в соответствии с функциональным зонированием обновленного генерального

плана города. Предлагается также унифицировать градостроительные регламенты, установив их единообразно для каждого вида территориальной зоны. К примеру: для зон коммунально-складского назначения градостроительные регламенты будут состоять из разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в независимости от территориального расположения такой зоны в границах города. Одновременно предлагается из предельных параметров разрешенного использования объектов капитального строительства убрать ограничение по высоте объектов, сохранив предельное ограничение по этажности зданий. Также предлагаем внести изменения и в классификатор объектов капитального строительства, который является неотъемлемой частью Правил землепользования и застройки. Представленный проект о внесении изменений в Правила землепользования и строительства предлагается вынести для обсуждения на публичные слушания.

Туниеков А.А. Можно ли вносить дополнения и уточнения в проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

Прокофьев В.Ю. Да, можно представить предложения по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки. Публичные слушания и проводятся для того, чтобы собрать объективную информацию по данному проекту, с учетом мнения всех заинтересованных лиц, в том числе и правообладателей земельных участков. Все обоснованные предложения, дополнения, замечания будут учтены при окончательной доработке Правил до вынесения их на рассмотрение Думой города.

Оголев В.К. Ставлю на голосование вопрос о вынесении на публичные слушания проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

за – 7

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

Рекомендовать главе города вынести на публичные слушания проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

По вопросу №2: (Прокофьев В.Ю.) Поступило два предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска: первое от Юнусова Марата Равильевича, второе от ЗАО «Пилипака и Компания».

2.1. От Юнусова Марата Равильевича поступило предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны резервных территорий в зону объектов городского транспорта с целью строительства многофункционального центра по обслуживанию автомобилей с мойкой, помещениями кафе и торгового зала. Земельный участок расположен по ул.Романтиков, 36 в рай-

оне гостиницы "Альберта Хаус". На участке находится незавершенный строительством объект под строительство складских помещений и магазина.

Оголев В.К. Выполнена ли у Вас проектная документация? Имеется ли рабочий проект?

Литовченко Э.П. - Нет, на данный момент разработан только эскизный проект.

Прокофьев В.Ю. – К сожалению, в эскизном проекте не показаны поэтажные планы.

Герасимова О.В. - Если в объекте будет построена мойка для автомобилей, то при дальнейшем проектировании необходимо учесть санитарно - защитные зоны. При размещении двух постов санитарно -защитная зона составляет 50 метров, если более, то 100 метров.

Добрыгин В.М. Проектное решение с заявленным набором помещений, в том числе сервисного обслуживания автомобилей с мойкой, гаражами и кафе Вас устраивает?

Литовченко Э.П. – Да, нас это полностью устраивает.

Оголев В.К. Вы подтверждаете, что будете строить именно такой центр по обслуживанию автомобилей?

Литовченко Э.П. - Да, конечно.

Оголев В.К. Ставлю на голосование вопрос о включении в проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложение Юнусова М. Р. в части перевода территориальной зоны резервных территорий в зону объектов городского транспорта.

за – 7

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

Поддержать предложение **Юнусова Марата Равильевича** о внесении изменения в Правила землепользования и застройки в части перевода территориальной зоны резервных территорий в зону объектов городского транспорта. При подготовке проектной документации на объект разработать проект санитарно-защитных зон.

2.2. Рассмотрение предложения ЗАО «Пилипака и Компания» об изменении части границ зоны многоэтажной жилой застройки путем перевода в зону торгового назначения в границах земельного участка площадью 0.302 га, расположенного внутри 10 микрорайона по ул.Северной,д.82А. В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен магазин «Все для дома» с кафе общей пло-

щадью 2235 кв.м. ЗАО «Пилипака и Компания» проведена реконструкция здания магазина путем надстройки третьего этажа взамен мансардного. В соответствии с действующими градостроительными регламентами в зоне многоэтажной жилой застройки допускается размещение объектов торгового назначения до 2 этажей. Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования ХМАО-Югры для магазинов с торговой площадью 1000 кв.м площадь земельного участка должна составлять не менее 0.2 га, для объектов общественного питания вместимостью до 100 мест -0.2 га, следовательно суммарная площадь земельного участка для данного объекта должна составлять не менее 0.4 га (фактическая площадь участка - 0.3 га). Кроме того, магазин не обеспечен местами для парковки личного автотранспорта посетителей. По нормативам прилегающая автостоянка должна быть вместимостью не менее 80 машино-мест.

Оголев В.К. Разрешение на реконструкцию магазина получено?

Прокофьев В.Ю. Нет, разрешения на реконструкцию не было.

Бакунец Н.К. Уважаемые члены комиссии, здание магазина было построено 20 лет назад, оно морально и физически устарело. Мы могли бы его эксплуатировать и дальше, но хотелось украсить микрорайон и сделать магазин удобным и комфортным для посетителей. Мы начали с капитального ремонта здания, но в процессе строительных работ пришлось затронуть несущие конструкции. Был заказан проект нового здания в ООО ПКФ «Ортехстрой». В процессе строительства мы перешли грань между капитальным ремонтом и реконструкцией. Под капитальный ремонт мы взяли большой кредит.

Добрыгин В.М. Вы здание еще не оформили, не сдали в эксплуатацию, а уже сдаете помещения в аренду.

Оголев В.К. Скажите какая площадь объекта была до реконструкции и какая стала? И что располагается на третьем этаже?

Прокофьев В.Ю. Согласно представленному техническому паспорту общая площадь помещений составляет 2 482 кв.м, но данный документ от 2008 года, который отражает показатели помещений до реконструкции здания.

Бакунец Н.К. На третьем этаже запланированы офисные помещения. Новый технический паспорт не получали.

Оголев В.К. Помещения третьего этажа и подвала какой площади? А у Вас еще и пристройка есть.

Бакинец Н.К. У нас ничего не изменилось.

Оголев В.К. Выполнен ли расчет количества машино-мест на существующей автостоянке?

Бакунец Н.К. Расчет по автостоянкам не проводился.

Оголев В.К. Вы должны сократить площади помещений торговой площади и кафе и привести их в соответствие с региональными нормативами. Для этого необходимо обратиться в проектную организацию и подготовить проектное решение по реконструкции объекта, в котором четко должен быть указан расчет количества машино-мест относительно существующих нормативов. Какой срок Вам нужен чтобы привести проектную документацию в соответствие с нормативами.

Бакунец Н.К. Я думаю 2 месяца нам будет достаточно.

Оголев В.К. Ставлю вопрос на голосование об отклонение предложения ЗАО "Пилипака и Компания" о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, как не отвечающего требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования.

за – 7

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

Отклонить предложение ЗАО "Пилипака и Компания" о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, как не отвечающее требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования.

Рекомендовать ЗАО "Пилипака и Компания" подготовить проектное решение по реконструкции объекта с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования и повторно обратиться в комиссию по градостроительному зонированию.

Секретарь комиссии



Т.Ю. Киевец

