

Утверждаю:
Заместитель
главы администрации города
по строительству,
председатель комиссии


В.К.Оголев

ПРОТОКОЛ №24

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

г. Нижневартовск
Оголев В.К.

29.05.2012 г.

- заместитель главы администрации города по строительству, председатель комиссии

Назмутдинов Р.Р.

-заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города

Чичварина И.Н.

-специалист-эксперт отдела градостроительного развития и планировки территорий управления архитектуры и градостроительства администрации города, секретарь комиссии (без голоса)

Члены комиссии:

Галеев Ф.Х.

-депутат Думы города

Дегтярева С.В.

- главный специалист-эксперт 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

Шилова Т.А.

- заместитель директора департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов, начальник управления имущественных отношений администрации города

Симанович Г.И.

- начальник юридического управления администрации города

Боровик О.А.

- начальник отдела землепользования управления земельными ресурсами департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города

Прокофьев В.Ю.

-исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города

Приглашенные:

Кибизов С.М.

Горков В.О.

-представитель фирмы «Суперкаток» (г. Нижневартовск)

Геливанова Т.П. -главный инженер проекта ООО «Нижевартовский Промстройпроект»
Яницкая Г.Г -архитектор ООО «Нижевартовский Промстройпроект»

Повестка дня:

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

Вопрос №2. Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в градостроительные регламенты для территориальных зон.

Вопрос №3. Рассмотрение предложения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства.

Оголев В.К. Открыл заседание комиссии.

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

1.1. Повторно выносится на рассмотрение предложение **Дачного-некоммерческого товарищества «Ручеек»** о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны коммунально-складского назначения в зону объектов для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества. Данные участки расположены в районе Нижневартовского газоперерабатывающего завода и находятся на территории, ранее предоставленной в аренду ООО «НТГМ» под строительство объекта «Гидронамывной карьер песка в районе НГПК». До настоящего времени проводятся работы по гидронамыву, карьер используется. Размещение дачного хозяйства, садоводства, огородничества в санитарно-защитной зоне от промышленных объектов не допускается. Санитарно-защитная зона от карьеров по добыче песка составляет 100 м. Только после закрытия карьера, его консервации возможно использовать участки для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества.

Оголев В.К. Эти площадки непосредственно рядом с карьером, а санитарно-защитная зона 100 м. Есть предложение рассматривать данное обращение после закрытия карьера.

Галеев Ф.Х. Предлагаю согласиться с данным предложением.

Оголев В.К. Ставлю вопрос на голосование об отклонении предложения **Дачного-некоммерческого товарищества «Ручеек»** о внесении изменения в карту

градостроительного зонирования в части перевода территориальной зоны коммунально-складского назначения в зону объектов для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества.

за – 8

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

Отклонить предложение **Дачного-некоммерческого товарищества «Ручеек»** по внесению изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны коммунально-складского назначения в зону объектов для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества.

1.2. Рассмотрение предложения **Герасименко Юрия Николаевича** о внесении в «Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска», дополнив планировочный квартал 06:01:15 зоной фермерского хозяйства в границах сформированного участка.

На основании внесенных изменений в генеральный план города, утверждённый решением Думы города от 23.05.2006 №31 (с изменениями от 18.11.2011 №123) подготовлен «Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска», который затронет изменения в карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентов. Данный земельный участок находится в районе Нижневартовского ГПК, в зонах городских лесов и резервных территорий. От управления по природопользованию и экологии получено заключение о согласовании на испрашиваемом участке размещения фермерского хозяйства при условии сохранения зеленых насаждений, соблюдения Правил благоустройства города Нижневартовска, правил пожарной безопасности и санитарных правил в лесах РФ.

Оголев В.К. Расстояние до промышленных объектов достаточно?

Прокофьев В.Ю. Согласно санитарным нормам и правилам расстояние от Нижневартовского ГПК до данного участка выдержано.

Оголев В.К. Какие будут замечания и предложения? Ставлю вопрос на голосование:

за – 8

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

Поддержать предложение **Герасименко Юрия Николаевича** о внесении в «Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска», дополнив планировочный квартал 06:01:15 зоной фермерского хозяйства в границах сформированного участка.

1.3. Повторно выносится на рассмотрение предложение ЗАО «Пилипака и Компания» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства с увеличением этажности до 3 эт., высотой 14 м и общей площадью до 2500 кв.м. магазина «Все для дома» с кафе общей площадью 2235 кв.м., расположенного внутри 10 микрорайона по ул. Северной, д.82А. В настоящее время 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. До сих пор не решена парковка. Проектировщики предварительно представили расчеты на 36 мест. Единственное место, где возможно разместить дополнительно стоянку это возле трансформаторной подстанции.

Оголев В.К. Фактически магазин существует и убрать его мы не сможем. Если есть возможность увеличения земельного участка, то рекомендуем откорректировать проектную документацию и вынести данный вопрос на публичные слушания. Какие будут замечания, предложения у комиссии?

Прокофьев В.Ю. ЗАО "Пилипака и Компания" необходимо обратиться в департамент муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города и решить вопрос по расширению земельного участка под автостоянку.

Оголев В.К. Ставлю вопрос на голосование:

за – 8

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

ЗАО "Пилипака и Компания" необходимо обратиться в департамент муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города по вопросу расширения земельного участка для обустройства автостоянки. После решения вопроса по обеспечению необходимого количества машино-мест повторно обратиться в комиссию по градостроительному зонированию территории города.

2.1. Рассмотрение предложения **Сурмача Олега Александровича** о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части дополнения во вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства объектов торгового назначения. В собственности находится гаражный бокс площадью 22.9 кв. м в ГСК «Нефтяник-3», расположенный по ул. Маршала Жукова, 49, стр.7. Предлагает организовать по данному адресу мастерскую-магазин «Художественной резьбы по дереву».

Шилова Т.А. Возникает сразу вопрос по ставкам на земельные участки, так как они изменятся. Если возникает объект торговли, то членам кооператива «Нефтяник-3» придется больше платить налог за аренду земельного участка.

Симанович Г.И. Предлагаю такое решение отклонить, не дополнять во вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства объектов торгового назначения.

Оголев В.К. Будут другие вопросы, замечания, предложения? Предлагаю данный вопрос отклонить.

за – 8

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

Отклонить предложение **Сурмача Олега Александровича** по внесению изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части дополнения во вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства объектов торгового назначения.

3.1. Повторно выносится обращение **Кибизова Сергея Моисеевича** о внесении изменений в градостроительные регламенты для территориальной зоны торгового назначения по ул. Северной, 74А в части увеличения допустимых параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства. Застройщиком планируется реконструкция торгового центра "Экспресс" общей площадью помещений 6 500 кв.м. В соответствии с градостроительными регламентами в данной территориальной зоне допускается строительство объектов торгового назначения общей площадью 3 000 кв.м.

Кибизов С.М. Проектируемое здание имеет прямоугольную форму в плане, двухэтажное с техническим этажом. По своей планировочной структуре и функциональному назначению делится на две части. На первом этаже здания разместится детский развлекательный центр, на втором этаже здания каток с искусственным покрытием. Каток предполагает поток посетителей около 50-ти человек в час.

Проектом предусматривается оборудование здания двумя пассажирскими лифтами, предусмотрено два эскалатора и две открытые лестницы. Объект имеет относительно простой, но стилизованный объем, вертикальные яркие элементы фасадов визуально увеличивают высоту здания, а современные отделочные материалы, витражные системы создают выразительность и легкость.

Симанович Г.И. Будет ли продуктовый отдел?

Кибизов С.М. Существующее здание планируется для размещения торговых площадей, в том числе продуктового супермаркета.

Назмутдинов Р.Р. Как решается вопрос с гостевыми парковками?

Кибизов С.М. Проектом предусмотрена парковка на 126 машино-мест. Дополнительно, планируется доотвод территории под организацию гостевой автостоянки.
Дегтярева С.В. Выдерживается инсоляция у многоквартирного жилого дома по ул. Северной, д.74?

Кибизов С.М. Высота здания - 12 м, нормы по инсоляции не нарушаются.

Оголев В.К. Будут другие вопросы, замечания, предложения? Предлагаю данный вопрос вынести на публичные слушания.

Галеев Ф.Х. Предлагаю, согласится с данным предложением.

за – 8

против – 0

воздержался – 0

Решение комиссии:

Вынести на публичные слушания рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства (увеличение общей площади помещений до 6500 кв.м).

Секретарь комиссии



И.Н. Чичварина

