

ПРОТОКОЛ № 1
засідання архітектурно-містобудівної ради

21.01.2020

м. Северодонецьк

Присутні:

- Сгоров А. - заступник начальника відділу містобудування та архітектури департаменту землеустрою, містобудування та архітектури, заступник голови ради
- Сорокіна Т. - завідувач сектору забудови міста та пайової участі відділу містобудування та архітектури департаменту землеустрою, містобудування та архітектури, секретар ради
- Ольшанський О. - заступник міського голови, начальник ФКМ міської ради
- Рудь Г. - директор департаменту землеустрою, містобудування та архітектури
- Ларін А. - начальник відділу капітального будівництва міської ради
- Потапкін К. - заступник начальника УЖКГ міської ради
- Постільга М. - головний архітектор проекту, ПП фірма «Екса»
- Медянцев В. - головний архітектор проекту, ФОП
- Дашко О. - архітектор, ПАТ «Северодонецький ОРГХІМ»
- Іщенко Н. - старший інспектор з питань містобудування та архітектури відділу містобудування та архітектури департаменту землеустрою, містобудування та архітектури
- Грачова Т. - депутат міської ради
- Пономарьов В. - головний архітектор проекту, ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ»

Відсутні: Косаріва Ю., Медяник І.

Запрошені: працівники департаменту землеустрою, містобудування та архітектури.

Порядок денний:

1. Розгляд детального плану території 73 мікрорайону міста Северодонецька, розробленого ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ», м. Харків.

Слухали:

З першого питання:

Члени архітектурно-містобудівної ради розглянули детальний план території 73 мікрорайону міста Северодонецька, розроблений ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ», м. Харків.

Замовник: Северодонецька міська рада.

Доповідали: Пономарьов В.: згідно з рішенням сесії міської ради від 30 серпня 2018 року № 2894 ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ», м. Харків розроблений детальний план території 73 мікрорайону міста Северодонецька. На розгляд архітектурно-містобудівної ради наданий остаточний варіант детального плану території 73 мікрорайону міста Северодонецька.

Мета розробки цього детального плану території (далі ДПТ) – уточнення рішень діючого Генерального плану міста, розробленого у 1994 році, щодо планувальної структури і функціонального зонування території мікрорайону № 73 у м. Северодонецьку. Генеральним планом міста мікрорайон № 73 передбачено виключно для комплексної забудови крупними об'єктами громадського обслуговування міського та регіонального значення з метою створення в південній частині міста повноцінного громадського простору, як частини загальноміського центру. Розрахунковий термін реалізації – 2029р. Перша черга будівництва – 2024р.

Територія у межах розробки проекту ДПТ знаходиться у південній частині міста в зоні, де житлова зона межує з рекреаційною зоною загальноміського значення.

Межами території, що проектується є:

- з півдня – південний тротуар вул. Новікова (ближчий до парку);
- зі сходу – східний тротуар просп. Космонавтів ,
- із заходу – західний тротуар просп. Центрального,
- з півночі – північний тротуар вул. Науки та вул. Вілесова (ближчий до багатоповерхової забудови).

Основна особливість цієї території, окрім розташування на околиці міста, це відсутність забудови на переважній її частині та розміщення існуючої забудови виключно вздовж вулиць, які «створюють» мікрорайон 73 як цілісну земельну ділянку. Центральна частина мікрорайону вільна від забудови та зелених насаджень. Переважний існуючий тип забудови – 1-2 поверхові торгово-комерційні підприємства. Житлова забудова відсутня. Площа у межах ДПТ – 34,48 Га.

Територія ДПТ забезпечена магістральними інженерними мережами міського значення.

Благоустрій території (поза межами сформованих земельних ділянок) існує тільки у межах червоних ліній магістральних міських вулиць. На решті території знаходяться поодинокі скупчення малоцінних дерев та кущів (самосівів).

Планувальними обмеженнями для розроблення проекту ДПТ на даній території є:

- зона протипожежного захисту від великих АЗС – 50 м;
- зона протипожежного захисту від середніх АЗС – 40 м;
- зона протипожежного захисту від АГЗП - 60 м;
- санітарно-захисна зона від автостоянки для постійного зберігання легкового автотранспорту громадян – 25 м;
- санітарно-захисна зона підприємства харчової промисловості (міні-пекарня) – 25 м.

В межах розробки ДПТ передбачено будівництво тільки громадських об'єктів міського та регіонального значення.

В межах ДПТ (34,48Га) використання земель за цим проектом розподіляється наступним чином:

землі житлової та громадської забудови (15,99 га);

землі рекреаційного призначення (0,78га);

землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборонні та іншого призначення (17,71га).

Для території ДПТ пропонується виключно нежитлова забудова підприємствами громадського обслуговування регіонального та міського значення :

1. Перепланування території ринку «Універсальний»

а) двоповерхова торгова будівля ринку зберігається із існуючим функціональним використанням, але зменшує свою прилеглу територію до 1,01 га.

б) решта території ринку підлягає переплануванню із розміщенням на ній:

- місцевих проїздів, які відокремлюються червоними лініями;
- торгівельної алеї, яка має бути сформована як комплекс одноповерхових споруд для розміщення закладів обслуговування (під оренду малими підприємцями тощо);
- двох окремих будівель із офісною або торгово-розважальною функцією;
- двох ділянок для перспективного розміщення об'єктів транспортної інфраструктури (гостьові автостоянки, автомийки, малі СТО тощо);

в) частина території ринку «Універсальний» має бути задіяна для формування нової земельної ділянки для розміщення ТЦ «Епіцентр».

2. Торгівельний заклад «Амстор»

На території торгового центру передбачено створення умов для зручного та безпечного пересування пішоходів та гостьового автотранспорту, а саме :

- реорганізацію системи в'їзду-заїзду на територію закладу у зв'язку із створенням нової вуличної мережі всередині 73-го мікрорайону;
- створення системи пішохідних шляхів, які мають з'єднати між собою головний вхід у заклад із: зупинкою громадського транспорту навпроти (просп. Космонавтів), автостанцією, пішохідним переходом на перетині вул. Новікова та просп. Космонавтів (головний вхід у міську зону відпочинку біля озера Чистого).

- відокремлення південної частини ділянки, яка зараз не задіяна і не забудована, із метою створення окремої ділянки (0,62га) для будівництва «торгівельної алеї із озелененням».

3. Новий торговельний об'єкт – ринок (поруч із об'єктом незавершеного будівництва на розі вул. Новікова і просп. Центрального)

На земельній ділянці площею 2,79 га пропонується будівництво нового великого торговельного закладу, у якому переважне місце має зайняти комплекс невеликих торгових закладів (продовольчі та непродовольчі товари), відкриті торгові майданчики, окрема гостьова автостоянка, хостел для працівників закладу тощо. Заїзд вантажного автотранспорту організовано з вул. Новікова, його виїзд - на магістральний проїзд всередині мікрорайону.

4. Автостанція

Заплановано будівництво автостанції на відокремленій території із нормативними умовами пересування рухомого складу та пасажирів. Проектна потужність закладу - 2000 пасажирів на добу. Спеціалізація автостанції – приміське та регіональне сполучення, яке орієнтоване на швидке та зручне сполучення населення регіону із закладами обслуговування на території 73-го мікрорайону.

5. Готель (реконструкція з надбудовою незавершеного будівництва на розі просп. Центрального і вул. Новікова).

Пропонується створення готелю регіонального значення приблизно на 100-150 номерів, який буде орієнтовано на відвідувачів торгово-розважальних закладів на території 73-го мікрорайону і в його зоні впливу (Палац спорту «Льодовий», обласні держані установи тощо).

6. Торговельний заклад «Епіцентр».

Для його розміщення на території 73 мікрорайону пропонується сформувати окрему земельну ділянку площею 1,48 га, яка має бути розташована по просп. Космонавтів між торговельним закладом «Амстор» та існуючим пивним рестораном. На території ділянки, окрім двоповерхового будинку, має бути улаштована гостьова автостоянка з ємністю не менше 100 машино-місць.

7. Спортивний комплекс .

Розташовано у центральній частині мікрорайону. Складається із різноповерхової будівлі для спортивних залів та басейну, комплексу відкритих спортивних майданчиків, службового (господарчого) двору та гостьової автостоянки виключно для відвідувачів закладу.

8. Нові офісні заклади вздовж вул. Науки і на колишній території ринку «Універсальний»

Три - чотири поверхові офісні споруди розташовані з відступом від червоної лінії вулиць і проїздів. Гостьові та службові автостоянки розташовані перед головними фасадами. З тильного фасаду передбачені службові двори, які мають служити у разі потреби пожежними проїздами.

Вулична мережа складається із 3-х рівнів:

- вулиці загальноміського значення: просп. Центрального і вул. Новікова;
- вулиці районного значення: вулиці Науки, Вілесова, просп. Космонавтів;
- вулиці місцевого значення: усі проїзди, які проектуються у межах ДПТ.

Передбачено улаштування 3-х нових регульованих перехресть.

Водопостачання нової забудови – від міської існуючої мережі. Створення кільцевої системи водогонів на основі нового квартального розпланування.

Побутова каналізація - підключення у існуючу міську мережу через каналізаційну насосну станцію у напірну ділянку міської мережі по вул. Новікова.

Газопостачання від існуючої міської мережі. Для забезпечення перспективної забудови планується будівництво газопроводу середнього тиску по вул. Науки (з'єднання ділянок між просп. Космонавтів та просп. Центральним).

Електропостачання від існуючої міської мережі.

Існуюча система міської дощової каналізації у межах ДПТ складається із закритої дощової каналізації по всім чотирьом вулицям, які оточують квартал. Для захисту території від дощових вод по всім проїздам, які проектуються усередині мікрорайону, передбачено будівництво закритих дощових колекторів із випуском у міську мережу по

вул. Новікова і, незначної її частини, по просп. Космонавтів для подальшого відведення на існуючі міські очисні споруди поблизу озера Чистого.

Розвиток мереж теплопостачання у межах ДПТ не передбачено. Обігрів будівель, які проектується у межах ДПТ, передбачено шляхом використання локальних газових котелень на кожному об'єкті.

Комплексний благоустрій та озеленення території полягає у наступному:

- улаштування твердого покриття проїзних частин вулиць та тротуарів;
- створення газонів між проїзною частиною та огорожею ділянок із посадкою дерев;
- улаштування закритої мережі дощової каналізації ;
- освітлення проїзних частин та тротуарів;
- улаштування скверів місцевого значення.

Техніко-економічні показники

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Значення показників		
			2019р.	2024р.	2029р.
1	2	3	4	5	6
1.	Територія				
1.1	Територія в межах проекту у тому числі:	га / %	<u>34,48</u> 100	<u>34,48</u> 100	<u>34,48</u> 100
1.2	- заклади обслуговування міського значення	»	<u>3,95</u> 11	<u>8,22</u> 23,8	<u>13,27</u> 38,5
1.3.	- зелені насадження загального користування	»	-	-	-
1.4.	- вулиці, площі міського, районного та місцевого значення	»	<u>5,0</u> 14,5	<u>6,1</u> 17,9	<u>10,05</u> 29,1
1.5.	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	»	<u>7,17</u> 20,8	<u>8,0</u> 23,1	<u>11,16</u> 32,4
1.6	Вільні від забудови території	»	<u>18,36</u> 53	<u>12,16</u> 35,2	-

Рудь Г.: під час оприлюднення проекту детального плану території 73 мікрорайону міста Северодонецька до міської ради надійшли наступні пропозиції та зауваження від громадськості та мешканців міста:

- Агафонова В.П.: в детальному плані під номером 3п зазначена реконструкція з надбудовою об'єкту незавершеного будівництва у міський готель. Також зазначено, що об'єкт знаходиться в аварійному стані. Тому номер 3п пропоную зазначити, як реконструкція з надбудовою об'єкту незавершеного будівництва у міський готель з позначкою – «об'єкт, що ліквідуються».

Рудь Г.: пропоную після технічного обстеження об'єкту визначитися щодо демонтажу або реконструкції даного об'єкту.

- Агафонова В.П.: на детальному плані не зазначений світлофор, який знаходиться на перехресті вул. Вілесова та просп. Космонавтів.

Рудь Г.: пропоную врахувати зауваження та зазначити на детальному плані даний світлофор.

- Кравцова Я. та Благодійний фонд Володимира Безим'яного: оприлюднений детальний план території 73 мікрорайону не відповідає генеральному плану міста розробленого Харківським інститутом «Укрміськбудпроект» та затвердженого в 1994 році.

Рудь Г.: з часом змінилося містобудівне законодавство, будівельні норми, соціальне життя. Тому багато позицій, які зазначені у генплані міста, затвердженого у 1994 році, втратили актуальність. На теперішній час Харківським інститутом «Укрміськбудпроект» проводиться робота з розробки оновленого генплану міста та зонінгу, в якому враховані всі розроблені детальні плани територій міста, в тому числі території 73 мікрорайону. Тому детальний план відповідає генплану міста.

- Ніжельська О.: під номером 12п зазначений супермаркет з конкретною назвою «Епіцентр», що свідчить про надання необґрунтованих переваг конкретному суб'єкту господарювання та є ознакою стимулювання недоброчесної конкуренції.

Рудь Г.: пропоную зазначити під номером 12п – торговий центр (назву виключити).

- Ніжельська О.: територія, яка передбачена під будівництво супермаркету, є об'єктом інтересу місцевих підприємців, які звернулися до міської ради з проханням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво розважально-оздоровчого комплексу з відкритим басейном та розширення виробництва пива «Шале».

Рудь Г.: в січні 2020 року до міської ради надійшло звернення від ФОП Медянівського О. та ФОП Дядик Ю. з проханням передбачити в детальному плані території 73 мікрорайону дорогу загального користування шириною не менше 8м з майданчиком для виїзду вантажного автотранспорту. Дане зауваження було враховане в детальному плані. Інших зауважень від них не було. Також в детальному плані замість номера 4п пропоную зазначити номер 5п – розважально-оздоровчий комплекс.

- Кравцова Я.: в експлікації до детального плану відсутній об'єкт під номером 10 (трансформаторна підстанція), вищезазначений об'єкт під номером 10 входить до складу експлікацій сформованих земельних ділянок під номером XII – торговельний центр. В експлікації за номером 5п зазначений розважально-оздоровчий комплекс, а в проектному плані даний об'єкт відсутній. В проектному плані зазначені зелені насадження загального користування, а в пояснювальній записці – відсутні

Рудь Г.: пропоную врахувати дані зауваження та внести відповідні зміни до детального плану.

- Благодійний фонд Володимира Безим'яного: в детальному плані під номером 10 позначена трансформаторна підстанція, як об'єкт, що ліквідується. Також не зазначена господарська споруда, яка знаходиться неподалік трансформаторної підстанції. Ці будівлі є власністю Благодійного фонду Володимира Безим'яного. Пропонуємо зазначити ці об'єкти в детальному плані.

Рудь Г.: дані об'єкти будуть враховані в детальному плані.

- Благодійний фонд Володимира Безим'яного: під номером 9 зазначений відкритий торговельний майданчик ринку, який має позначку, що це є об'єкт, який ліквідується. Пропонуємо прибрати позначку «Об'єкти, що ліквіднуються» та переглянути розміщення об'єктів, що проектуються на відкритому торговельному майданчику, з урахуванням будівель та споруд, які є власністю Благодійного фонду Володимира Безим'яного.

Рудь Г.: дана територія - це земля комунальної власності, на якій самовільно розміщені тимчасові споруди, і міська рада вважає за доцільне залишити проектні рішення детального плану.

- Благодійний фонд Володимира Безим'яного: на детальному плані межі земельних ділянок XXIIIп та XIXп запроектовані таким чином, що фактично ділять вже існуючу автостоянку, яка будувалася за кошти Благодійного фонду, майже навпіл.

Рудь Г.: ця територія формується як територія транспортної інфраструктури, а поділ є умовним.

- Благодійний фонд Володимира Безим'яного: в детальному плані передбачається з'єднання існуючої дороги з проєктованими вулицями і

дорогами, що буде заважати підприємницької діяльності та створювати пожежні ризики на території існуючого ринку.

Рудь Г.: згідно з детальним планом до будівлі позиція 7 є під'їзди зі всіх сторін і всі пожежні норми будуть враховані при розробці робочої документації.

- Благодійний фонд Володимира Безим'яного: абсолютно необґрунтовано виглядає пропозиція по створенню в мікрорайоні 73 ще одного ринку.

Рудь Г.: згідно зі службовою запискою Департаменту економічного розвитку міської ради щодо виконання протокольного доручення засідання Державної надзвичайної протиепізоотичної комісії при Луганській ОДА стосовно заборони реалізації сільськогосподарської продукції в районі Льодового палацу спорту та у зв'язку із визначенням головним управлінням Держпродспоживслужби в Луганській області порушень вимог харчового законодавства України була перенесена дислокація вищезазначеної ярмаркової торгівлі.

Пропоную схвалити наданий детальний план з урахуванням пропозицій.

Вирішали: схвалити наданий детальний план території 73 мікрорайону міста Северодонецька з урахуванням пропозицій. Рекомендувати детальний план для затвердження сесією міської ради після внесення змін та доповнень з врахуванням пропозицій та проведення громадських слухань.

Голосували: за – одногосно (Пономарьов В. не голосував). Рішення прийнято.

Заступник голови ради



А.Єгоров

Секретар ради

Т.Сорокіна