

УТВЕРЖДАЮ

Глава города Нижневартовска


В.В. Тихонов

ПРОТОКОЛ № 36-2018
комиссии по градостроительному зонированию
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск
05.06.2018

Ситников В.П.

- заместитель главы города по строительству, председатель комиссии по градостроительному зонированию;

Ракитский А.А.

- начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города, заместитель председателя комиссии;

Семейкина О.Н.

- специалист-эксперт отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города (без права голоса).

Члены комиссии:

Боровик О.А.

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

Джек В.П.

- исполнительный директор Региональной общественной организации «Добровольная пожарная охрана Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

Землянкин С.Ф.

- заместитель председателя Думы города;

Лариков П.А.

- председатель Совета Нижневартовской торгово-промышленной палаты;

Назмутдинов Р.Р.

- заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города;

Смага Ю.С.

- исполняющий обязанности заместителя начальника юридического управления администрации города.

Присутствующие:

Старостенко Т.И.

- заместитель начальника управления архи-

тектуры и градостроительства администрации города, докладчик;

Попенко О.А.

- заместитель начальника управления по природопользованию и экологии администрации города.

Повестка дня:

На комиссии рассматриваются вопросы:

1. Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в карте градостроительного зонирования (2 предложения).

2. Дополнительный вопрос о переносе красных линий по улице Зырянова в части пересечения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501008:23 в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

3. Принятие решения по вопросу, рассмотренному на публичных слушаниях 11.05.2018, о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (1 предложение).

4. Принятие решения по вопросу о предоставлении отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501001:1119 по улице Югорской, 77А в старой части города – рассматривается повторно (1 предложение).

По повестке дня выступила Старостенко Т.И.

1.1. Повторно рассматривается предложение председателя СОНТ "Кедровый" Малышева Андрея Владиславовича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения природных территорий на зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) территории площадью 0,9296 га, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 86:11:0401001:925, расположенного в районе подстанции "Сибирская".

Изменение территориальной зоны запрашивается с целью дальнейшего заключения договора аренды и расширения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0401001:925.

Согласно договору от 28.01.2016 данный земельный участок, предоставлен СОНТ "Кедровый" на праве безвозмездного пользования до 2021 года под садоводство.

Согласно информации отдела водных ресурсов по ХМАО – Югре Нижне-обского бассейнового водного управления (письма №1509 от 28.11.2017, №1051 от 21.08.2017) в Государственном водном реестре сведения по водному объекту – озеро Бабай отсутствуют. Границы береговой линии водного объекта не установлены.

01.06.2018 организован выезд рабочей группы для осмотра прибрежной зоны озера Бабай, в ходе которого выявлено, что запрашиваемая территория освоена членами товарищества, а именно организованы выходы к водоему с дачных участков.

Территория прибрежной полосы, которая не вошла в предложение председателя СОНТ "Кедровый", также относится к природным территориям и освоена членами СОНТ.

Получено заключение юридического управления администрации города о том, что озеро Бабай является водным объектом и имеет водоохранную зону, несмотря на то, что оно не включено в реестр водных объектов.

В соответствии с ч. 4 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Согласно п. 3, ч. 5, ст. 27 Земельного кодекса РФ приватизация таких земельных участков запрещена.

По данному предложению выступили: Боровик О.А., Джек В.П., Землянкин С.Ф., Попенко О.А., Ракитский А.А., Ситников В.П., Старостенко Т.И., Смага Ю.С.

Решение комиссии:

Членами комиссии большинством голосов принято решение о включении предложения председателя СОНТ "Кедровый" Малышева Андрея Владиславовича в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения природных территорий на зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) территории площадью 0,9296 га, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 86:11:0401001:925.

При этом поставлено условие в соответствии с п. 6, 8, ст. 6 Водного кодекса РФ и с ч. 4 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ предоставить беспрепятственный доступ граждан к береговой полосе озера Бабай. В том числе необходимо подготовить документацию по планировке территории СОНТ "Кедровый" с обязательным указанием возможности доступа неограниченного круга лиц к береговой полосе.

за - 7

против – 1 (Смага Ю.С.)

воздержался - 0

1.2. Повторно рассматривается предложение Гельцера Юрия Геннадьевича генерального директора ООО "Альфа-Бим" о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:79213 и территориальной зоны размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14208 на территориальную зону внутреннего водного транспорта (ТЗ 504) с целью приведения разрешенного вида использования земельного участка в соответствие с фактическим использованием, а именно с целью хранения судов на территории земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:79213 в зимний период.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0000000:79213, расположенный в ЮЗПУ (панель №25), согласно договору №533-А3 от 05.12.2014 предоставлен в аренду ООО "Альфа-Бим" до 02.12.2019 с целью размещения стоянки для судов маломерного флота.

ООО "Альфа-Бим" является собственником следующих судов:

- несамоходное, баржа площадка "ГП-315";
- несамоходное, баржа площадка с аппаратным устройством "ГП-258";

- несамоходное, плавучий кран "КПЛ №15".

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:14208 расположенный в ЮЗПУ (панель №25), согласно договору №492-А3 от 01.11.2013 предоставлен в аренду ООО "Альфа-Бим" до 26.09.2018 с целью строительства административно-бытового корпуса.

На земельном участке размещено одноэтажное нежилое здание диспетчерского пункта площадью 101,3 м². Кадастровый номер объекта: 86:11:0701001:16313; адрес: ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. 2П-2, д.113; правообладатель: ООО "Альфа-Бим".

В дальнейшем после установления единой территориальной зоны правообладатель земельного участка планирует объединить данные земельные участки.

Предписаний Росреестра о нецелевом использовании земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:79213 не поступало.

По данному предложению выступили: Боровик О.А., Попенко О.А., Ситников В.П.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение о включении предложения Гельцера Юрия Геннадьевича генерального директора ООО "Альфа-Бим" в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:79213 и территориальной зоны размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14208 на территориальную зону внутреннего водного транспорта (ТЗ 504).

При этом поставлено условие в соответствии с п. 6, 8, ст. 6 Водного кодекса РФ и с ч. 4 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ предоставить беспрепятственный доступ граждан к береговой полосе реки Обь.

за - 8

против – 0

воздержался – 0

2.1. Рассматривается предложение Васько Елены Леонидовны о переносе красных линий по улице Зырянова в части пересечения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501008:23 в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

Земельный участок согласно договору аренды предоставлен до 24.03.2062 под нежилое здание бытовых помещений.

Правообладатель планирует проведение работ по реконструкции объекта с целью использования под индивидуальный жилой дом в соответствии с установленной территориальной зоной.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501008:23 в настоящее время составляет 0,825 га.

Площадь данного земельного участка с учетом его формирования в границах квартала до красной линии составит 0,66 га, что не противоречит требованиям земельного законодательства.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534, минимальный размер земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства составляет 0,04 га.

Постановлением администрации города от 30.05.2018 №769 утверждено внесение изменений в проект межевания территории улично-дорожной сети города Нижневартовска в части улицы Зырянова, согласно которой исключено пересечение красной линией земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501008:23.

По данному предложению выступили: Ситников В.П.

Решение комиссии:

Учитывая, что предложение Васько Елены Леонидовны о переносе красных линий по улице Зырянова в части пересечения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501008:23 учтено в проекте внесения изменений в проект межевания территории улично-дорожной сети города Нижневартовска в части улицы Зырянова, членами комиссии принято положительное решение по данному вопросу.

за - 8

против – 0

воздержался – 0

3.1. Рассматривается предложение Кузьмина Олега Юрьевича и Сухомлинова Алексея Анатольевича о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101023:59 площадью 523,0 кв.м, расположенного в 11 микрорайоне по улице Пермской – "деловое управление", "бытовое обслуживание", "общественное питание".

В соответствии с договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды №229-А3 земельного участка для завершения строительства от 06.10.2016 рассматриваемый земельный участок находится у заявителей в аренде в целях использования для завершения строительства незавершенного строительством объекта (здания административно-делового назначения).

Согласно договору купли-продажи от 02.10.2017 объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:11:0101023:640 находится у каждого из заявителей в 1/2 доле собственности.

По данным ЕГРН степень готовности объекта составляет 5%, площадь застройки – 314 кв.м.

Дата окончания срока аренды земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101023:525, на котором проектными решениями предложено разместить автомобильную стоянку 14.04.2018.

Исходя из решений проектной документации на земельном участке предусмотрено размещение здания административно-бытового центра, 2-х этажное с техническим подпольем.

Здание каркасное железобетонное, заполнение газобетонными блоками.

Наружные стены технического подполья – монолитные железобетонные 300мм.

Габариты здания – 20,4x13,2м, высота – 10,5м.

Площадь застройки здания – 340,0 кв.м.

Общая площадь здания – 530,0 кв.м

Решениями проектной документации на 1 этаже задания предусмотрены помещения:

1. Офис открытого типа с декоративным фонтаном (209,7 кв.м).
2. Санитарно-бытовые помещения – санузел, санузел для МГН кладовая уборочно-го инвентаря.
3. Технические помещения – узел ввода, электрощитовая.

На 2 этаже предусмотрены следующие помещения:

1. Офис открытого типа с декоративным фонтаном (233,5 кв.м)
2. Санитарно-бытовые помещения – кабина личной гигиены женщин, КУИ, санузел.

Въезд на территорию предусмотрен с улицы Пермской.

Площадь застройки – 340 кв.м, что составляет 65% от площади земельного участка.

На территории смежного земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101023:525 предусмотрена автомобильная стоянка на 6 м/м. Расчет парковочных мест выполнен согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования исходя из численности персонала – 20 человек (требуемое количество - 2м/м). Также предусмотрено 1 м/м для маломобильных групп населения.

Проектирование ведется в границах рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101023:59, а также в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101023:525 (в аренде у Кузьмина О.Ю.), 86:11:0101023:529 (в аренде у Сухомлинова А.А.).

По данному предложению выступили: Боровик О.А., Джек В.П., Землянкин С.Ф., Назмутдинов Р.Р., Лариков П.А., Ракитский А.А., Ситников В.П.

Решение комиссии:

Членами комиссии принято единогласное решение об отклонении предложение Кузьмина Олега Юрьевича и Сухомлинова Алексея Анатольевича о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101023:59, расположенного в 11 микрорайоне по улице Пермской – "деловое управление", "бытовое обслуживание", "общественное питание", учитывая следующие обстоятельства.

Проектируемый объект, располагаемый на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0101023:59 не обеспечен парковочными местами в соответствии с требованиями норм градостроительного проектирования, а также превышен максимальный процент застройки в границах земельного участка на 15%. В соответствии с п. 8, 9 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ требуется действующим законодательством.

за - 8

против – 0

воздержался – 0

4.1. Повторно рассматривается предложение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501001:1119 по улице Югорской, 77А в старой части города, в части изменения минимального отступа от юго-западной границы земельного участка с 3,0м до 1,5м.

Согласно договору купли-продажи объекта незавершенного строительства от 02.03.2018 и соглашения о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №404-АЗ от 28.12.2015 б/н от 02.03.2018 правообладателем земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501001:1119 и объекта капитального строительства, расположенного на данном земельном участке, является Логинова Арина Герольдовна.

Разрешение на строительство двухэтажного жилого дома выдано 28.05.2015. В настоящее время на земельном участке возведен фундамент и цокольный этаж.

Разрешение на строительство двухэтажного жилого дома выдано 28.05.2015. В настоящее время на земельном участке возведен фундамент и цокольный этаж.

Руководствуясь рекомендациями членов комиссии заявитель предоставил проектную документацию на индивидуальный жилой дом. Согласно решениям проекта наружные стены выполнены из легкобетонных блоков толщиной 400 мм.

По данному предложению выступили: Ситников В.П., Старостенко Т.И.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501001:1119 по улице Югорской, 77А в старой части города.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

Протокол вела:
Семейкина Ольга Николаевна
тел.: 41 34 06

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

Боровик О.А.



Джек В.П.



Землянкин С.Ф.



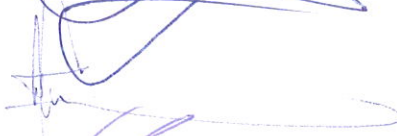
Лариков П.А.



Назмутдинов Р.Р.



Ракитский А.А.



Ситников В.П.



Смага Ю.С.

