


В.П. Ситников

ПРОТОКОЛ

**проведения публичных слушаний по вопросу предоставления
разрешения на условно разрешенный вид использования земельного
участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения
от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства**

26.12.2016

г. Нижневартовск
ул. Таежная, 24, каб. 312

Председательствующий:

Ситников В.П. - заместитель главы города по строительству, председа-
тель комиссии по градостроительному зонированию;

Участники публичных слушаний:

Прокофьев В.Ю. - начальник управления архитектуры и градостроитель-
ства администрации города, заместитель председателя
комиссии по градостроительному зонированию;

Бадретдинова Л.С. - представитель ООО «Дейл», правообладателя земельно-
го участка, в отношении которого рассматривается
предоставление разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка;

Киселева Н.Н. - правообладатель земельного участка, в отношении кото-
рого рассматривается предоставление разрешения на от-
клонение от предельных параметров разрешенного стро-
ительства;

Кутузов В.В. - правообладатель земельного участка, в отношении кото-
рого рассматривается предоставление разрешения на от-
клонение от предельных параметров разрешенного стро-
ительства;

Кузнецова Д.К. - исполняющий обязанности начальника отдела градо-
строительного развития и планировки территории управ-
ления архитектуры и градостроительства администрации
города;

Назмутдинов Р.Р. - заместитель директора департамента жилищно-
коммунального хозяйства администрации города, член
комиссии по градостроительному зонированию;

Синяева О.В. - представитель Шмалюка И.Н., правообладателя земель-
ного участка, в отношении которого рассматривается
предоставление разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка;

- Стецкий В.И. - правообладатель земельного участка, в отношении которого рассматривается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- Третьякова А.А. - представитель Бачева В.А., Бачевой Г.Ю., Волосниковой Н.М., Молчанова Е.Б. правообладателей земельного участка, в отношении которого рассматривается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- Количество участников публичных слушаний – 10 человек.

Повестка дня:

1. Рассмотрение предложений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.
2. Рассмотрение предложений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Ситников В.П.

Открывает публичные слушания.

Сегодня 26 декабря 2016 проводятся публичные слушания в соответствии с порядком, установленным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования 4 земельных участков и объектов капитального строительства в их границах и предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров объектов капитального строительства (3 предложения);

На публичные слушания вынесены предложения, поступившие от физических и юридических лиц.

Информация о месте, времени проведения публичных слушаний опубликована в газете «Варта» №242 (6826) 23.12.2016.

В публичных слушаниях участвуют члены комиссии по градостроительному зонированию, правообладатели земельных участков, в отношении которых рассматриваются вопросы, другие заинтересованные лица.

В ходе публичных слушаний будет доложена информация по рассматриваемым вопросам.

Кузнецова Д.К.

Рассматриваются следующие предложения:

По первому вопросу рассматривается предложение Стецкого Василия Ивановича по вопросу предоставления условно-разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:6176, площадью 0,2131 га, расположенного по ул. Ханты-Мансийской, в микрорайоне 17.

Земельный участок, согласно договору аренды от 15.12.2014 №546-А3 и дополнительному соглашению к нему предоставлен в целях использования для строительства сервисного центра с автомойкой (обслуживание автотранспорта) сроком до 04.12.2019.

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502), в которой согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2016 возможно строительство постоянных или временных гаражей. Размещение объектов: автомобильной мойки, прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, которые заявитель планирует разместить на земельном участке возможно в качестве объектов придорожного сервиса.

Запрашиваются условно разрешенные виды использования земельного участка: «объекты придорожного сервиса» и «бытовое обслуживание». Под «бытовым обслуживанием» в данном случае подразумевается мастерская мелкого ремонта автомобильной техники.

На сегодняшний день, рассматриваемый земельный участок свободен от застройки. В августе 2016 года подготовлен градостроительный план земельного участка. Зона допустимого размещения объектов капитального строительства охватывает весь земельный участок.

Прокофьев В.Ю.

Вами запрашивается условно разрешенный вид использования «бытовое обслуживание» с целью организации на земельном участке мастерской мелкого ремонта автомобильной техники. Такой вид использования предусмотрен в условно разрешенном виде «объекты придорожного сервиса».

Кузнецова Д.К.

Рассматривается предложение ООО «Дейл» по вопросу представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:3897 площадью 0,9533га, расположенного на пересечении улиц Ханты-Мансийской и Профсоюзной в 17 микрорайоне города Нижневартовска.

Земельный участок предоставлен ООО «Дейл» в аренду на 3 года с февраля 2014. Правообладатель планирует размещение на данном земельном участке объекта «Многоэтажная стоянка с размещением торговых площадей».

Земельный участок расположен в зоне размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502), где основным видом разрешенного использования земельного участка является автомобильный транспорт и его обслуживание. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков размещение магазинов сопутствующей торговли, возможно только в качестве объектов придорожного сервиса. Придорожный сервис предусмотрен как условно разрешенный вид использования данного земельного участка.

Предложение ООО «Дейл» рассматривается на комиссии по градостроительному зонированию повторно. В июне 2016 года предложение по представлению условно разрешенного вида использования земельного участка «Объекты придорожный сервис» было отклонено, так как планируемые для размещения на земельном участке объекты: открытая автостоянка на 102 машиноместа, гаражные боксы, станция технического обслуживания, здания

шиномонтажа, два магазина и кафе с офисными помещениями не соответствовали предусмотренным в проекте планировки Восточного планировочного района III очереди строительства решениям, в том числе в части архитектурно-планировочной организации территории.

Сегодня, проектными решениями предложено размещение на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0201001:3897 объекта «Многоуровневая стоянка с размещением торговых площадей». Объект 3-х этажный, предполагается боксовое хранение автомобилей (около 300 боксов). Общая площадь здания – 16035,17 кв.м., в том числе торговая площадь – 1403,6 кв.м. Вид и назначение объекта соответствует разработанному проекту планировки Восточного планировочного района (III очереди строительства).

В марте 2016 подготовлен градостроительный план земельного участка. В составе проекта рассматриваемого сегодня объекта подготовлена схема планировочной организации земельного участка. Объект расположен в зоне допустимого размещения, соответствует параметрам разрешенного использования в части этажности здания. Въезды - выезды на объект осуществляется со стороны внутриквартального проезда с ул. Ханты-Мансийской и с ул. Профсоюзной.

Ситников В.П.

Когда в планах построить объект?

Бадретдинова К.С.

Начать строительство планируется в ближайшее время, определен инвестор, по возможности завершить строительство планируется за 3 года.

Зайцев Д.Н.

Каким образом запланированы въезды-выезды на многоуровневый паркинг?

Бадретдинова К.С.

Въезды-выезды на многоуровневый паркинг предусмотрены с ул. Профсоюзной и внутриквартального проезда с ул. Ханты-Мансийской.

Кузнецова Д.К.

Рассматривается предложение Бачева Василия Александровича, Бачевой Галины Юрьевны, Волосниковой Натальи Михайловны, Молчанова Евгения Борисовича по вопросу представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:1001001:2065, площадью 0,9206га.

Земельный участок, с разрешенным видом использования под производственную базу, и объекты капитального строительства в его границах находятся в праве общей долевой собственности у заявителей. (предоставлены свидетельства о государственной регистрации права от 03.06.2016)

На земельном участке расположены объекты: арочный склад, объект незавершенный строительством, проходная. Ведется проектирование административно-бытового корпуса для сотрудников предприятия «АБС». Проектирование АБК осуществляется с учетом функциональных, конструктивных и архи-

тектурных особенностей здания. Проектными решениями здания предусмотрено размещение в нем помещений административного назначения, а также для нужд вахтовых работников предприятия - помещений моечной, парильной, раздевальной.

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне размещения производственных объектов (ПР 301), территориальной зоной не предусмотрено размещение объектов бытового назначения, к которым относятся бани. Для получения разрешения на строительства административно-бытового корпуса, с составе которого предусмотрены помещения бытового обслуживания необходимо получение условно разрешенного вида использования «бытовое обслуживание».

В марте 2016 подготовлен градостроительный план земельного участка. Объекты расположены в зоне допустимого размещения, соответствует параметром разрешенного использования.

Прокофьев В.Ю.

Как будет организована система водоснабжения для размещения помещений моечной и бани. Как решен вопрос противопожарной безопасности?

Третьякова А.Р.

Планируется бурение скважины для использования исключительно для нужд работников предприятия.

На территории будет размещаться септик.

Мероприятия противопожарной безопасности предусмотрены в проекте объекта в виде архитектурно-планировочных решений здания и размещения противопожарных шкафов, других специализированных противопожарных средств на каждом этаже здания.

Кузнецова Д.К.

Рассматривается предложение Шмалюка Ивана Николаевича о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0703001:93, расположенного по ул. 2П-2 в Юго-Западном промышленном узле (панель 25), дом 68а.

Земельный участок, площадью 0,1658 га с кадастровым номером 86:11:0703001:93 и магазин в его границах в собственности у заявителя. (предоставлены свидетельства о государственной регистрации права)

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне размещения производственных объектов (ПР 301).

Здание магазина планируется реконструировать за счет увеличения торговой площади и этажности здания до 2 этажей. Подготовлена соответствующая проектная документация.

Предложение рассматривается повторно на комиссии по градостроительному зонированию, в августе 2016 предложение было отклонено по причине невозможности организации парковки для автотранспорта посетителей со стороны улицы 2П-2.

Предложения, высказанные на пред идущих публичных слушаниях были учтены. Сегодня на рассмотрение представлен измененный проект планиро-

вочной организации земельного участка, где парковка для автотранспорта посетителей предусмотрена в пределах предоставленного земельного участка за зданием магазина.

Прокофьев В.Ю.

На какое количество машино-мест рассчитана стоянка за магазином?

Синяева О.В.

Стоянка за магазином рассчитана на 22 машино-места.

Прокофьев В.Ю.

Магазин расположен в границах предоставленного земельного участка?

Синяева О.В.

Реконструкция магазина предполагает увеличение торговой площади исключительно в границах предоставленного земельного участка.

Кузнецова Д.К.

По второму вопросу рассматриваются предложения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 3 объектов капитального строительства:

Предложение Кутузова Владимира Владимировича по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501002:299 по ул. Геологов, дом 196, путем уменьшения отступа:

- от юго-западной границы земельного участка с 3 до 2 метров,
- от северо-восточной границы земельного участка с 3 до 0,5 метров.

Земельный участок в собственности у заявителя (предоставлено свидетельство о государственной регистрации права). Индивидуальный жилой строится, в дальнейшем планируется в качестве основного места проживания семьи (зона застройки индивидуальными жилыми домами ЖЗ 104). С целью получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Правообладатель смежного земельного участка, со стороны отклонения от предельных параметров жилого дома, представил свое согласие на отклонение и выразил мнение, что его права при этом не нарушены.

Борисов В.К.

Из какого материала построен жилой дом и соблюдены ли норма противопожарной безопасности при строительстве индивидуального жилого дома?

Кутузов В.В.

Многую возведен жилой дом из пенобетонных блоков, расстояние от жилого дома до ближайшего соседнего жилого дома порядка 10 метров. В услови-

ях сложившейся стесненной застройки, мною был выбран единственный возможный вариант размещения индивидуального жилого дома на земельном участке. Согласие соседей получено.

Кузнецова Д.К.

Рассматривается предложение Киселевой Натальи Николаевны по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501002:233 переулок Ягельный, дом 23а, путем уменьшения отступа от юго-восточной границы земельного участка с 3 до 1 метра.

Земельный участок и индивидуальный жилой дом в собственности у заявителя (предоставлены свидетельства о государственной регистрации права), в результате произведенной самовольной реконструкции жилого дома, увеличена общая площадь объекта. Реконструкция производилась вследствие необходимости возведения жилого дома на более высокий фундамент после подтопления в 2011 году. С целью получения разрешительных документов требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. (зона застройки индивидуальными жилыми домами ЖЗ 104)

Правообладатель смежного земельного участка, со стороны отклонения от предельных параметров жилого дома, представил свое согласие на отклонение и выразил мнение, что его права при этом не нарушены.

Киселева Н.Н.

Мною, возведен (реконструирован) жилой дом из бруса, с облицовкой сайдингом на месте старого жилого дома.

Стена со стороны отклонения от предельных параметров - глухая. На земельных участках соседей ближайший жилой дом расположен на расстоянии менее 12 метров. В результате затопления соседи также планируют реконструкцию существующего жилого дома и его размещение в границах земельного участка будет изменено.

Кузнецова Д.К.

Рассматривается предложение ООО «Климатическая компания «Озон» по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «Административно-бытовой корпус», расположенного в коммунальной зоне 2 очереди застройки города, по автодороге Нижневартовск-Излучинск.

Земельный участок, с кадастровым номером 86:11:0403002:58, в соответствии с договором аренды от 30.04.2015 №125-А3 предоставлен ООО «Озон» в аренду, для целей завершения строительства объекта «Административно-бытовой корпус». Срок договора аренды установлен от 27.02.2015 по 26.01.2016. В соответствии с п. 5.7. Договора он считается продленным на неопределенный срок в случае, если арендатор продолжает пользоваться земельным участком, при отсутствии возражений от арендодателя. Письмом от 04.04.2016 №706/36-01 Департамент муниципальной собственности и земель-

ных ресурсов подтвердил отсутствие возражений по использованию земельного участка по договору аренды от 30.04.2015 №125-АЗ.

На рассматриваемом земельном участке расположен административно-бытовой корпус, построенный не в соответствии с проектной документацией и выданным 21.05.2016 разрешением на строительство. 08 июня 2016 года произведена корректировка проектной документации, внесены соответствующие изменения в выданное ранее разрешение на строительство объекта. Срок действия разрешения на строительство в соответствии с проектом организации строительства установлен до августа 2016 года.

В апреле 2014 года был подготовлен градостроительный план земельного участка, где определена зона допустимого размещения объекта на земельном участке. Возведенный административно-бытовой корпус расположен вне зоны застройки с северо-восточной стороны на 3 м. и с северо-западной стороны на 0.5 м. Объект расположен в границах земельного участка. С целью получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Земельный участок расположен в зоне объектов коммунально-складского назначения (ПРЗ 302), где объекты административно-делового назначения являются основным видом разрешенного использования земельного участка.

Следует отметить, что в 2016 внесены изменения в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска. Рассматриваемый земельный участок сегодня расположен в территориальной зоне размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502). Объекты административно-делового назначения в территориальной зоне ТЗ 502 не предусмотрены ни в качестве основного вида использования земельного участка, ни в качестве условно разрешенного. Зона допустимого размещения объекта установлена в границах всего земельного участка.

С целью наиболее оперативного решения вопроса для получения разрешения на ввод ООО «КК «Озон» принято решение руководствоваться градостроительным планом 2014 года, полученном при подготовке проектной документации и получении разрешения на строительство объекта.

Прокофьев В.Ю.

Представители заявителя и другие заинтересованные лица на публичных слушаниях отсутствуют.

Бадретдинова К.С.

Административно-бытовой корпус возведен в соответствии с выполненным проектом и полученным разрешением на строительство. В результате пристроя в северной части здания было выявлено отклонение от предельных параметров допустимого строительства, появилась необходимость внесения корректировок в проектную документацию. Корректировку проектной документации выполнил проектный институт ООО «Гражданпроектстрой».

Прокофьев В.Ю.

По результатам публичных слушаний будет составлен соответствующий протокол, подготовлены заключения о результатах проведения публичных слушаний.

Заключения подлежат опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления города Нижневартовска.

Ситников В.П.

Спасибо всем участникам публичных слушаний. Публичные слушания считаются состоявшимися.

Протокол вела:
Кузнецова Д.К.