

УТВЕРЖДАЮ

Глава города Нижневартовска


В.В. Тихонов

ПРОТОКОЛ № 37-2018
комиссии по градостроительному зонированию
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск
28.06.2018

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;

Лариков П.А.

- председатель Совета Нижневартовской торгово-промышленной палаты;

Смага Ю.С.

- исполняющий обязанности заместителя начальника юридического управления администрации города.

Присутствующие:

Попенко О.А.

- заместитель начальника управления по природопользованию и экологии администрации города;

Саховарова И.И.

- исполняющий обязанности директора МКУ "Нижневартовский кадастровый центр";

Старостенко Т.И.

- заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города, докладчик;

Сунегин А.Н.

- начальник отдела торговли управления по развитию промышленности и предпринимательства 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, в рамках проведения работ в соответствии с муниципальным контрактом от 17.04.2018 №102-2018.

2. Принятие решения по вопросам, рассмотренным на публичных слушаниях 14.06.2018 и 25.06.2018, о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (3 предложения).

По повестке дня выступила Старостенко Т.И.

1. В рамках проведения работ по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска (далее - Правила) и подготовке сведений о территориальных зонах для передачи в ЕГРН с целью исполнения требований Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ заключен муниципальный контракт №102-2018 от 17.04.2018.

В сроки, установленные техническим заданием на выполнение работ, разработчиком был направлен в адрес управления архитектуры и градостроительства администрации города отчет о сборе исходной информации, а также для рассмотрения проект внесения изменений в Правила. По результатам рассмотрения предоставленных материалов разработчику направлены замечания.

Регламенты с нашими предложениями, а также предложения по внесению изменений в карту градостроительного зонирования в установленном порядке были направлены членам комиссии для рассмотрения и внесения предложений и замечаний.

Поступили замечания и предложения от МКУ "Нижневартовский кадастровый центр" и управления по развитию промышленности и предпринимательства администрации города.

В части внесения изменений в карту территориального зонирования включены следующие предложения:

- по предложению ООО "Альфабим", рассмотренному на заседании комиссии №36-2018, для земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:79213, 86:11:0701001:14208 установить территориальную зону внутреннего водного транспорта (ТЗ 504);

- по предложению СОНТ "Энергетик", рассмотренному на заседании комиссии №28-2017, установить территориальную зону огородничества (СХЗ 703) для части

земельного участка 86:11:0701001:353 (включая ЗУ 86:11:0701001:130), которая является территорией бывшей базы отдыха "Уютный Берег";

- установить территориальную зону размещения производственных объектов (ПР 301) для земельных участков в районе ЗУ 86:11:0301026:53 в соответствии с видами разрешенного использования;

- по предложению СОНТ "Энтузиаст" установить зону огородничества (СХЗ 703) для территории освоенной под огородничество южнее ЗУ 86:11:0905001:2325;

- по предложению Белорихи Александра Валерьевича, направленному от ДМСиЗР, на земельном участке площадью 12898 кв.м, расположенном в районе ГПЗ, установить территориальную зону объектов сельскохозяйственного назначения (СХЗ 702);

- по предложению директора ООО "РН-Бурение" Пермякова Сергея Владимировича установить территориальную зону размещения производственных объектов (ПР 301) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0402001:1184;

- по предложению Тимофеева Александра Витальевича установить территориальную зону размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209) на земельных участках с кадастровыми номерами 86:11:0102003:508, 86:11:0102003:509;

- по предложению Пилипаки Бориса Александровича, рассмотренному на заседании комиссии №34-2018, установить территориальную зону размещения складских объектов (ПР 302) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501013:86;

- по предложению ДМСиЗР, рассмотренному на заседании комиссии №34-2018, установить территориальную зону размещения производственных объектов (ПР 301) территории, расположенной по улице 2П-2;

- по предложению СОНТ "Энтузиаст", рассмотренному на заседании комиссии №34-2018, дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0701001:16326;

- по предложению СОНТ "Кедровый", рассмотренному на заседаниях комиссии №34-2018, №36-2018, установить территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) на территории площадью 0,9296 га, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 86:11:0401001:925;

- по предложению ДМСиЗР установить территориальную зону размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0402001:102;

- по предложению ООО "КарьерАвтострой" установить территориальную зону застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ 103) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0702001:1136, расположенном в районе Юго-западного промышленного узла;

- по предложению СОНТ "Транспортник-9" установить территориальную зону огородничества (СХЗ 703) части территории товарищества;

- по предложению СОНТ "Уралец" установить на всю территорию земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:69268 территориальную зону огородничества (СХЗ 703);

- по предложению СОНТ "Мега-84" установить территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:1001001:1973;

- по предложению ДМСиЗР установить территориальную зону размещения складских объектов (ПР 302) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0801001:1221;

- по предложению Ширшова Сергея Ивановича установить территориальную зону размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0402001:805;

- установить территориальную зону озелененных территорий общего пользования РЗ (601) в границах планировочных кварталов 29-31б в охранной зоне от существующей сети электроснабжения;
- установить территориальную зону размещения культовых объектов (ОДЗ 208) для части планировочного квартала 32 для размещения православного храма;
- установить территориальные зоны застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) и размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209) в части квартала Б для размещения жилой застройки и Дворца бракосочетания;
- установить территориальную зону размещения культовых объектов (ОДЗ 208) для части квартала "А" для размещения храмового комплекса;
- установить на часть территории УДС по улице 9П территориальную зону размещения производственных объектов (ПР 301) на перекрестке улиц Авиаторов и 9П для корректировки красной линии по фактическому землепользованию;
- установить зону ОДЗ 208 для ЗУ 86:11:0905001:1987 на территории действующего городского кладбища для размещения православного храма;
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 30.05.2018 №769 "Об утверждении проекта внесения изменений в проект межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска в части улицы Зырянова";
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 07.03.2018 №309 "Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории Восточного планировочного района (IV очередь строительства) города Нижневартовска в части кварталов 25, 26";
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 20.11.17 №1693 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории части квартала 3К Восточного планировочного района (III очередь строительства) города Нижневартовска";
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 06.03.2017 №305 "Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона 16П города Нижневартовска";
- учесть проектные решения проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта "Подземный газопровод высокого давления от точки врезки ГРС-2 Котельная №3А (участок от задвижки №1В до задвижки №10В), пикет ПК 20+50 до ГРПШ" (ЗУ 86:11:0402001:883), утвержденные постановлением администрации города от 28.04.2017 №639;
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 03.04.2017 №498 "Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории части Западного промышленного узла (панель 16) города Нижневартовска (с изменениями от 03.04.2017 №498)" (ЗУ 86:11:0301028:134);
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 07.02.2018 №146 "Об утверждении проекта внесения изменений в проект межевания территории 1 микрорайона города Нижневартовска" (Магазин "Фиалка");
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 26.12.2017 № 1932 "Об утверждении проекта внесения изменений в проект межевания территории 12 микрорайона в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101005:22";
- исключить территориальную зону размещения объектов спорта (РЗ 604) из УДС в части ЗУ с КН 86:11:0103001:11;
- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 06.07.2017 №996 "Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории части 10В микрорайона города Нижневартовска";

- учесть проектные решения, утвержденные постановлением администрации города от 14.04.2017 №574 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска" (с изменениями от 07.08.2017 №1199, от 27.02.2018 №253).

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

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение:

- включить в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска рассмотренных предложений;
- направить разработчику поступившие замечания и предложения от МКУ "Нижневартовский кадастровый центр" и управления по развитию промышленности и предпринимательства администрации города;
- рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на публичных слушаниях.

за - 8

против – 0

воздержался - 0

2.1. Повторно на комиссию по градостроительному зонированию обратилась Асылгареева Дания Наилевна с предложением о предоставлении условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102011:83, расположенного по улице Интернациональной 23А, в 10Б микрорайоне города Нижневартовска, в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) - "магазин" и "общественное питание".

На земельном участке с 1995 года расположен объект капитального строительства – магазин "День и ночь". Земельный участок и объект в собственности у заявителя (предоставлены свидетельства о государственной регистрации права). Площадь земельного участка 1006 кв.м., площадь торгового объекта 602,3 кв.м.

В период самовольной реконструкции объекта в 2017 году произошло возгорание здания. Восстановление последствий от которого и завершение реконструкции продолжается до настоящего времени. Проектной организацией ООО "ГражданПроектСтрой" подготовлена проектная документация.

Проектом предусмотрена реконструкция здания, которая включает:

1. Надстрой второго этажа с плоской кровлей, где предложено разместить кафе площадью 171,34 кв.м и офисные помещения.
2. Пристрой лестничного марша на второй этаж и входной группы со стороны улицы Интернациональной в осях В-Е в первом и второму этажам с южной стороны здания на 3,0-4,2 метра.

Таким образом, площадь застройки увеличивается ориентировочно на 35,5 кв.м, общая площадь здания – на 207 кв.м.

На первом этаже запланировано размещение торгового зала (199,15 кв.м), бара (61,56 кв.м) с отдельным входом со стороны дворовой территории, а также складских и подсобных помещений, на втором этаже – кафе (171,34 кв.м) и офисные помещения.

На публичные слушания приглашены члены комиссии по градостроительному зонированию и жители города. Отдельно приглашены жители дома №23 по улице Интернаци-

ональной, так как являются правообладателями смежного к рассматриваемому земельному участку под многоквартирным домом.

Для посетителей объекта предусмотрена парковка в границах улично-дорожной сети на 18 автомобилей.

Возможность обустройства парковки подтверждена заключением рабочей группы от 15.09.2016. Парковка запроектирована с учетом охранных зон инженерных сетей. Часть машиномест расположена в охранной зоне водовода. Соглашение от МУП "Горводоканал" о размещении парковочных в охранной зоне заключено 31.03.2016.

Ранее, предложения о предоставлении условно-разрешенных видов использования ЗУ рассматривалось на публичных слушаниях и на комиссии по градостроительному зонированию. Заявителю было предложено демонтировать часть самовольно возведенного пристроя со стороны внутриквартального проезда и оборудовать автомобильную стоянку.

На сегодняшний день выполнена отсыпка песком территории для оборудования автомобильной стоянки, пристрой полностью демонтирован и облицован фасад.

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

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение Асылгареевой Д.Н. о предоставлении условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102011:83 - "магазин" и "общественное питание".

При этом поставлено условие выполнить покрытие автомобильной стоянки асфальтобетоном с установлением бордюрного камня по периметру и нанесением дорожной разметки.

за - 8

против – 0

воздержался – 0

2.2. Рассматривается предложение Гимранова Александра Сабирзяновича о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:4, расположенного в квартале "Прибрежный-1" города Нижневартовска по ул. 60 лет Октября, 6б, в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) – "спорт", "магазин", "общественное питание".

Разрешение на условно разрешенные виды использования земельного участка запрашивается с целью перепрофилирования объекта капитального строительства "Магазин и кафе" под спортивный клуб с магазином и кафе.

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 86:11:0103001:4 с видом разрешенного использования "под магазин "Продукты", площадку для летней торговли" в соответствии с договором купли-продажи недвижимости от 18.09.2017 находится в праве собственности у заявителя; объект капитального строительства "Магазин и кафе" площадью 745,8 кв.м в соответствии с договором купли-продажи недвижимости от 18.09.2017 находится также в праве собственности у заявителя.

На заседании комиссии №28-2017, состоявшемся 25.08.2017 рассмотрено предложение ООО "У реки" о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части установления территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0103001:4, :106, :13 с целью изменения функционального назначения здания, используемого как магазин и кафе под объект спортивного назначения и кафе. Членами комиссии принято положительное решение по данному предложению.

Решением Думы города от 30.03.2018 №320 на рассматриваемой территории установлена территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

Следующим этапом для изменения функционального назначения здания "Магазин и кафе" под спортивный клуб с магазином и кафе необходимо получение разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:4 – "спорт", "магазин", "общественное питание".

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

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение Гимранова А.С. о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:4 – "спорт", "магазин", "общественное питание".

При этом поставлено условие выполнить покрытие автомобильной стоянки асфальтобетоном с установлением бордюрного камня по периметру и нанесением дорожной разметки.

за - 8

против – 0

воздержался – 0

2.3. 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, расположенного в 11 микрорайоне по улице Пермской – "деловое управление" и по вопросу о предоставлении разрешения отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части увеличения процента застройки в границах земельного участка до 65%.

В соответствии с договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды №229-АЗ 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 ½ доле собственности.

По данным ЕГРН Степень готовности объекта составляет 5%. Площадь застройки составляет 314 кв.м.

На территории предусмотрена автомобильная стоянка на 6 машиномест. Расчет парковочных мест выполнен согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования исходя из численности персонала – 20 человек. Проектом предусмотрено 1 машиноместо 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.).

Согласно таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" разрыв от открытой

автомобильной стоянки до территории школ должен составлять 25 м (при численности 10 машиномест и менее) и 50 м (при численности от 11 машиномест).

В ходе проведения публичных слушаний даны рекомендации с целью обеспечения требований СанПиН рассмотреть возможность размещения парковочных мест в системе улично-дорожной сети и к заседанию комиссии по градостроительному зонированию предоставить сведения о получении заключения рабочей группы о возможности обустройства парковки.

В управление архитектуры была предоставлена копия заявления на имя исполняющего обязанности директора МКУ "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска" о разъяснении порядка выдачи разрешения на организацию автомобильной стоянки в системе улично-дорожной сети.

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

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение Кузьмина О.Ю. и Сухомлинова А.А. в части предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101023:59 – "деловое управление"; в части предоставления разрешения отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, учитывая, что в настоящее время объект не обеспечен парковочными местами, членами комиссии единогласно принято решение отклонить.

При этом даны рекомендации о приведении параметров объекта в соответствие с действующими градостроительными регламентами, а также об устройстве автомобильной стоянки в системе улично-дорожной сети, за границей санитарно-защитной зоны от территории МБОУ "Средняя школа №15".

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**

Багишева И.А.

Вотуски до 03.08

Боровик О.А.

Боров

Джек В.П.

Кайгородов В.А.

Лариков П.А.

В отпуске 20.01.08

Ракитский А.А.

Ситников В.П.

Смага Ю.С.