

ПРОТОКОЛ № 54-2020  
комиссии по градостроительному зонированию  
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)  
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск

05.08.2020

Ситников В.П.

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

Старостенко Т.Н.

- исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города, заместитель председателя комиссии;

Хакимова Ю.И.

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

**Члены комиссии:**

Реченко О.А.

- исполняющий обязанности 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 Нижневартовска;

Парубова Н.В.

- исполняющий обязанности начальника управления по природопользованию и экологии администрации города;

Смага Ю.С.

- заместитель начальника юридического управления администрации города;

Назмутдинов Р.Р.

- заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города;

Татаренков В.Л.

- директор муниципального казенного учреждения города «Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям».

### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в карте градостроительного зонирования.

2. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в регламенте градостроительного зонирования

Информацию доложила Хакимова Ю.И.

1. Представила предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в карте градостроительного зонирования:

1.1. Предложение Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны трех земельных участков (согласно представленным схемам), планируемых к формированию на основании муниципального задания на 2020 год:

- изменение иной рекреационной зоны (РЗ 605) на зону, занятую объектами сельскохозяйственного назначения (СХЗ 702);

- изменение зоны объектов железнодорожного транспорта (ТЗ 501) на зону, Зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502);

- изменение зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202).

### **Решение комиссии:**

Принимая во внимание что данные земельные участки являются предварительно согласованными структурными подразделениями администрации города, членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на

территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**  
**против – 0**  
**воздержался - 0**

1.2. Предложение Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны двух земельных участков, на основании ранее заключенных и действующих договоров аренды, с целью приведения в соответствие:

- изменение зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на смешанную общественно-деловую зону (ОДЗ 209), земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501007:50, договор аренды от 19.03.2019 №42-АЗ, назначение: для строительства офиса.

- изменение зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на зону, предназначенную для ведения огородничества (СХЗ 703), земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501007:50, договор аренды от 02.07.2012 №193-АЗ, назначение: под огород.

**Решение комиссии:**

Учитывая, что на данные земельные участки заключены ранее договоры аренды, членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**  
**против – 0**  
**воздержался - 0**

1.3. Предложение Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны двух земельных участков (южнее территории СОНТ "Мега-84" в районе Нижневартовского ГПЗ и в районе р. Большой Еган) с иной рекреационной зоне (РЗ 605) на зону, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХЗ 702).

На основании постановлений администрации города от 02.06.2016 №806 «Об определении места для временного размещения сельскохозяйственных животных, кормов, сельхозоборудования, инвентаря при эвакуации с территории затопления», от 24.01.2012 №43 «Об определении места для выпаса скота» определены места для временного размещения сельскохозяйственных животных, кормов,

сельхозоборудования, инвентаря при эвакуации с территории затопления и для выпаса лошадей, мелкого и крупного рогатого скота.

**Решение комиссии:**

С целью приведения в соответствие территориальных зон, членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**

**против – 0**

**воздержался - 0**

1.4. Рассматривается предложение Свиридова Александра Викторовича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов железнодорожного транспорта (ТЗ 501) на территориальную зону объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1474.

Земельный участок расположен по улице Зимней, 21а.

Данный участок предоставлен в аренду заявителю в январе 2019 года с целью строительства в соответствии с основными видами и параметрами использования: автомобильный транспорт, обслуживание автотранспорта.

**Решение комиссии:**

С целью приведения в соответствие территориальных зон, членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**

**против – 0**

**воздержался – 0**

1.5. Рассматривается предложение Кодобаевой Татьяны Викторовны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103) и зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на смешанную общественно-деловую зона (ОДЗ 209) территории кадастрового квартала 86:11:0501001.

В настоящее время на рассматриваемой территории зарегистрировано семь объектов принадлежащих заявителю: производственное здание с гаражом, три сада, административное здание, котельная, бокс РММ с пристройкой.

Предложение выносится заявителем с целью дальнейшего формирования и оформления в собственность земельных участков без проведения торгов как правообладателя объектов капитального строительства.

**Решение комиссии:**

Согласно ортофотоплану 2019 г. на территории из зарегистрированных семи объектов фактически расположены только четыре. Единогласно членами комиссии принято решение не включать предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска. Управлению архитектуры и градостроительства департамента строительства направить информацию о данном предложении в управление муниципального контроля с целью инициации проверки по данному вопросу.

**за - 9**

**против – 0**

**воздержался – 0**

1.6. Рассматривается предложение индивидуального предпринимателя Закриева Вахи Тупал-Алиевича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны улично-дорожной сети ТЗ 505 на зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ОДЗ 202, с целью дальнейшего выравнивания границ земельного участка (86:11:0702001:1119) путем перераспределения.

**Решение комиссии:**

Членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**

**против – 0**

**воздержался – 0**

1.7. Рассматривается предложение директора ООО «Франк» Юсифова Ибиша Али оглы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на смешанную общественно-деловую зону (ОДЗ 209) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101013:34.

Данный земельный участок расположен по ул. Таежная д.27 города Нижневартовска, является собственностью ООО «Франк» с июля 2019 года. На земельном участке имеются объекты собственности заявителя: административное здание, гараж.

**Решение комиссии:**

С целью приведения в соответствие территориальных зон с фактическим использованием объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка, членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**

**против – 0**

**воздержался – 0**

1.8. Рассматривается предложение Христенко Валерия Евгеньевича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) земельного участка в кадастровом квартале 86:11:0702001.

Земельный участок предоставлен заявителю на основании приказа департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города от 23.06.2020 №1117/360117.

На земельном участке расположен жилой дом, оформленный в собственность 01.10.2013 на основании решения суда.

**Решение комиссии:**

С целью приведения в соответствие территориальных зон с фактическим использованием объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка, членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**

**против – 0**

**воздержался – 0**

1.9. Рассматривается предложение Мороза Николая Евстафиевича и Мороза Сергея Николаевича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения

территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:1192.

Земельный участок предоставлен заявителю на основании Договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка под зданием, сооружением от 19.02.2018 №23-АЗ.

На земельном участке расположен жилой дом, адрес: пос.Дивный, ул.б, дом 11а.

**Решение комиссии:**

С целью приведения в соответствие территориальных зон с фактическим использованием объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка, членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**

**против – 0**

**воздержался – 0**

1.10. Рассматривается предложение местной мусульманской религиозной организации №2 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения смешанная общественно-деловая территориальной зоны (ОДЗ 209) на зону размещения культовых зданий и сооружений (ОДЗ 208) планируемого к образованию земельного в квартале Прибрежный-3.

Земельный участок предоставлен организации на основании договора безвозмездного пользования земельным участком от 14.12.2015 №12.

На земельном участке расположено строящееся здание мечети.

Постановлением администрации города от 07.10.2019 №833, с целью организации планировочных решений продолжения бульвара «Рябиновый», а также для устройства парковочных мест посетителям мечети, внесены изменения в проект планировки и проект межевания территории части квартала.

**Решение комиссии:**

Членами комиссии принято единогласное решение не включать предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, по причине того, что на земельном участке, предназначенном под строительство религиозной организации, возможно размещение стоянки для посетителей. Территория, обозначенная в предложении, является муниципальной собственностью. В отношении данной территории запланировано заключение соглашения на выполнение благоустройства за счет средств инвестора.

**за - 9**

**против – 0**  
**воздержался – 0**

1.11. Рассматриваются предложения Управления архитектуры и градостроительства департамента строительства администрации города о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части:

- изменения зоны объектов физической культуры и массового спорта (РЗ 604) на зону застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ЖЗ 101 части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:9696;

- изменения территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ЖЗ 101 на зону объектов физической культуры и массового спорта РЗ 604 части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:81324 расположенного в 30-ом квартале, с целью размещения быстровозводимого спортивного комплекса. Предложено изменить территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ЖЗ 101 на смешанную общественно-деловую ОДЗ 209, с целью дальнейшего формирования земельных участков для размещения объектов различного назначения в том числе и объектов спорта.

**Решение комиссии:**

Членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**  
**против – 0**  
**воздержался – 0**

2. Представила предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения в регламенте градостроительного зонирования. (2 предложения).

2.1. Предложение Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части дополнения регламента территориальных зон установленным минимальным процентом застройки в границах земельного участка.

Предоставление в аренду земельных участков, на которых находятся объекты недвижимого имущества, его собственникам осуществляется с учетом фактического землепользования. При этом собственник недвижимого имущества, обращающийся за предоставлением земельного участка, на котором такое имущество расположено, должен обосновать необходимость приобретения земельного участка в испрашиваемом размере.



Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», коэффициент плотности застройки – это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала). Коэффициентом признаётся числовое соотношение между всей площадью участка земли и той, что покрывает зона будущей или уже существующей постройки. Иначе такой коэффициент называют ещё и плотностью застройки. Коэффициент рассчитывается согласно следующей формуле:

$$KЗ = Пз/Пу$$

Здесь:

КЗ — коэффициент;

Пз — площадь застройки;

Пу — площадь участка.

Коэффициент не должен превышать единицу или быть меньше нуля.

На основании вышеизложенного, предлагается принять коэффициент минимальной застройки 0,2 т.е. 20%.

Пример:

участок площадью 2 035 кв.м.,

$$KЗ = Пз/Пу,$$

$$0,2 = x / \text{площадь земельного участка,}$$

$$0,2 = x / 2035 \text{ кв.м.,}$$

$$x = 407,0 \text{ кв.м. – минимальная площадь застройки земельного участка.}$$

Коэффициент минимальной застройки предлагается установить для таких территориальных зон как:

-зона объектов среднего профессионального и высшего образования ОДЗ 201;

-зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202);

- зона объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203);

-зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОДЗ 204);

- зона объектов культуры и искусства (ОДЗ 205);

- зона объектов здравоохранения (ОДЗ 206);

- зона размещения объектов социального обслуживания (ОДЗ 207);

- зона размещения культовых зданий и сооружений (ОДЗ 208);

- смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209);

- зона размещения производственных объектов (ПР 301);

-коммунально-складская зона (ПР 302),

-зона инженерной инфраструктуры (ИЗ 400);

-зона объектов железнодорожного транспорта (ТЗ 501);

-зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502);

- зона объектов воздушного транспорта (ТЗ 503);

- Зона объектов водного транспорта (ТЗ 504);

-зона улично-дорожной сети (ТЗ 505);

-зона объектов отдыха и туризма (РЗ 603);

-зона объектов физической культуры и массового спорта (РЗ 604)

-зона сельскохозяйственных угодий (СХЗ 701), в случае предоставления

земельного участка для строительства;

-зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХЗ 702), в случае предоставления земельного участка для строительства.

2.2. Предложение Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части дополнения регламента территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301) и коммунально-складской зоны (ПР 302) основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Приюты для животных» и «Ветеринарное обслуживание».

Согласно действующего законодательства приют для животных размещается в специально предназначенных для этого зданиях, строениях, сооружениях и должен иметь тёплые помещения для содержания животных, ветеринарный блок, санитарный блок, дезинфекционно-моечное помещение.

Приют должен иметь централизованные системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения и наружного освещения.

Учитывая удаленность от сетей территориальных зон СХЗ 701, СХЗ 702, в которых на сегодняшний день предусмотрены данные виды разрешенного использования, предлагается их добавить также в территориальные зоны ПР 301, ПР 302.

#### **Решение комиссии:**

Членами комиссии принято единогласное решение включить предложение в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на общественных обсуждениях.

**за - 9**

**против – 0**

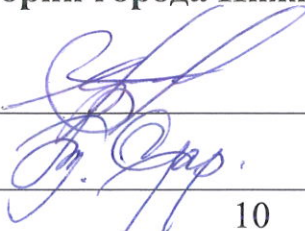
**воздержался –**

Протокол вела:  
Хакимова Юлия Ивановна  
тел.: 41 34 06

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

Ситников В.П.

Старостенко Т.И.



---

---

Джек В.П.

Землянкин С.Ф.

Крепких В.В.

Назмутдинов Р.Р.

Татаренков В.Л.

Парубова Н.В.

Реченко О.А.

Смага Ю.С.

A series of horizontal lines with handwritten signatures in blue ink. The signatures are written over the lines and are somewhat overlapping. The first signature is at the top, followed by several more, with the last one being the most prominent and clearly legible.



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА**  
**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ ГОРОДА,**  
**ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**  
**И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА**

ул. Тасжняя, 24, г. Нижневартовск, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, 628602  
Тел./факс: (3466) 24-15-11, электронная почта: zamp@n-vartovsk.ru

от 04.09 2020 № 2-Исх-2568

**Заместителю главы города,**  
**директору департамента**  
**строительства**  
**администрации города**  
**В.П. Ситникову**

**Уважаемый Виктор Петрович!**

В рамках протокола комиссии по градостроительному зонированию (комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки) территории города Нижневартовска (далее – Правила) от 05.08.2020 №54-2020 просим Вас дополнительно внести предложение департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:451 с зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на зону, предназначенную для ведения огородничества (СХЗ 703), на основании ранее заключенного договора аренды земельного участка от 23.06.2017 №67-А3 с гражданкой Карпекиной Светланой Петровной для ведения огородничества.

Исполняющий обязанности  
заместителя главы города,  
директора департамента

О.А. Боровик

## ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ (ВИЗИРОВАНИЯ)

№ проекта: ПРОЕКТ-2-Исх-2632 от  
03.09.2020

Группа документов: ИсхД Заместитель главы города  
Шилова Т.А.

Версия проекта: 1

Состав:

Содержание:

О дополнительном внесении предложения департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города (Карпекина С.П.)

Исполнитель: Растрьгина Е.В. - Главный специалист;

ФИО и должность	Виза	Дата	Подпись	Примечание
Землянкин С.Ф. - Заместитель председателя Думы города (Дума города Нижневартовска)	Согласен	04.09.2020 10:25		
Попенко О.А. - Начальник управления (Управление по природопользованию и экологии)	Согласен	03.09.2020 18:16		
Лаштабова Т.В. - Начальник отдела (Отдел по правовой защите муниципальной собственности)	Согласен	04.09.2020 15:00		
Назмутдинов Р.Р. - Заместитель директора департамента (Департамент жилищно-коммунального хозяйства)	Согласен	03.09.2020 16:25		
Татаренков В.Л. - Директор (Муниципальное казенное учреждение города Нижневартовска "Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям")	Согласен	04.09.2020 12:06		

Подготовил: Растрьгина Е.В.

(04.09.2020  
15:00:53)

Подтверждаю \_\_\_\_\_