

ПРОТОКОЛ №43-2019
комиссии по градостроительному зонированию
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск
11.03.2019

Ситников В.П. - заместитель главы города, директор департамента строительства администрации города, председатель комиссии по градостроительному зонированию (комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки) территории города Нижневартовска (далее - комиссия);

Члены комиссии:

Аюпов Р.А. - государственный инспектор отделения дорожного надзора Государственной инспекции безопасности дорожного движения Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Нижневартовску;

Боровик О.А. - заместитель директора департамента, 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;

Назмутдинов Р.Р. - заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города;

Ракитский А.А. - заместитель директора департамента строительства, начальник управления архитектуры и градостроительства департамента строительства администрации города, заместитель председателя комиссии;

Смага Ю.С. - исполняющий обязанности заместителя начальника юридического управления администрации города;

Присутствовали:

Кузнецова Д.К. - начальник отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства департамента строительства администрации города, секретарь комиссии (без права голоса);

Попенко О.А. - заместитель начальника управления по природопользованию и экологии администрации города;

Старостенко Т.И. - заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства департамента строительства администрации города, докладчик.

Кворум имеется.

Повестка дня

1. Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения в градостроительных регламентах.

2. Принятие решений по вопросам, рассмотренным на публичных слушаниях, о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов. (8 предложений).

3. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения в карте градостроительного зонирования. (6 предложений).

Ситников В.П. открыл заседание комиссии, объявил о собрании кворума и передал слово Старостенко Т.И.

По повестке дня выступила Старостенко Т.И.

1.1. В соответствии со статьями 31, 33 Градостроительного кодекса РФ на основании обращения физического лица, рассмотренного на заседании комиссии по градостроительному зонированию 05.02.2019, предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, а именно регламент территориальной зоны дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) дополнить условно разрешенным видом «магазины» с целью осуществления возможности размещения объектов торгового назначения на территориях садовых товариществ и приведения в соответствие вида использования земельных участков на которых по факту существуют торговые объекты.

Состоялось обсуждение вопроса. По данному предложению выступили: Ситников В.П., Землянкин С.Ф., Джек В.П.

Предложены следующие параметры разрешенного использования объектов для условно разрешенного вида «магазины» в территориальной зоне СХЗ 704:

- этажность - до 2 этажей.
- общая площадь торговых помещений - до 1500 кв. м.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.
- минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

В ходе обсуждения вопроса предложено, в соответствии с изменениями вступившими в действие с введением Федерального закона №217-ФЗ от 29.07.2017 «О введении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, а именно изменить наименование территориальной зоны дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) на зону садоводства (СХЗ 704).

Решение комиссии:

Единогласно поддержан проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части внесения изменений в регламент территориальной зоны СХЗ 704.

Единогласно приняты решения о включении вопроса по изменению наименования территориальной зоны СХЗ 704 в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска и рассмотрении проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях.

за - 9
против - 0
воздержался - 0

2.1. Рассмотрено предложение ООО «Речной порт» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) на территориальную зону размещения складских объектов (ПР 302) для земельного участка с кадастровым номером 86:11:0703001:39.

Решение комиссии:

Единогласно приняты решения о включении предложения в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска и рассмотрении проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях.

за - 9
против - 0
воздержался - 0

2.2. Рассмотрено предложение председателя правления товарищества собственников недвижимости «Импульс» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны естественного природного ландшафта (РЗ 605) на зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) территории ориентировочной площадью 4,4 га, расположенной по автодороге Нижневартовск-Излучинск.

Состоялось обсуждение вопроса. По данному предложению выступили: Ситников В.П., Землянкин С.Ф., Попенко О.А.

Решение комиссии:

Учитывая что на предложенной для размещения нового садового товарищества территории расположен естественный природный водный объект с установленной водоохранной зоной, а также фактическое отсутствие доступа к данной территории, членами комиссии единогласно предложено не включать в проект Правил предложение и не рассматривать его на публичных слушаниях.

за - 9
против - 0
воздержался - 0

2.3. Рассмотрено предложение председателя правления товарищества собственников недвижимости «Вектор» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны огородничества (СХЗ 703) на зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704).

Состоялось обсуждение вопроса. По данному предложению выступили: Ситников В.П., Землянкин С.Ф., Ракитский А.А.

Джеком В.П. высказано особое мнение об удаленности товарищества от пожарного депо и невозможности соблюдения нормативного прибытия пожарной техники в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Решение комиссии:

Большинством голосов принято решение о включении данного вопроса в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории го-

рода Нижневартовска и рассмотрении проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях.

за - 9

против - 0

воздержался - 1 (Джек В.П.)

2.4. Рассмотрено предложение АО «Городские электрические сети» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части увеличения территориальной зоны ТЗ 505 и переносе красной линии, проходящей по объекту капитального строительства – РПП-5.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение о включении данного предложения в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска и рассмотрении проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях.

Одновременно провести мероприятия по переносу красной линии путем внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории улично-дорожной сети города Нижневартовска.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

2.5. Рассмотрено предложение председателя правления товарищество собственников недвижимости «Медвежонок» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны естественного природного ландшафта (РЗ 605) на зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) для территории, расположенной в районе Голубого озера с целью формирования участка под товарищество.

Состоялось обсуждение вопроса. По данному предложению выступили: Ситников В.П., Землянкин С.Ф., Попенко О.А., Ракитский А.А.

Решение комиссии:

Дополнительно в рабочем порядке проработать данный вопрос. Запросить у правообладателей линейного объекта его мощность и технические показатели. Предложение рассмотреть на очередном заседании комиссии.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

2.6. Рассмотрено предложение Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны городских лесов (РЗ 602) на зону размещения складских объектов (ПР 302) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301003:83. Восполнить площадь городских лесов предложено на территории в районе р. Рязанский Еган.

Состоялось обсуждение вопроса. По данному предложению выступили: Ситников В.П., Землянкин С.Ф., Попенко О.А., Ракитский А.А., Боровик О.А.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение о включении данного вопроса в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижне-

вартовска и рассмотрении проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

2.7. Рассмотрено предложение Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны природного ландшафта (РЗ 605) на зону размещения производственных объектов (ПР 301) территории, расположенной в районе Северного промышленного узла с целью формирования земельного участка для предоставления в аренду.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение о включении данного вопроса в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска и рассмотрении проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

2.8. Рассмотрено предложение Департамента строительства о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) на зону огородничества (СХЗ 703) территории СНТ «АС» с целью приведения в соответствие с видом разрешенного использования предоставленного земельного участка по коллективные сады.

Состоялось обсуждение вопроса. По данному предложению выступили: Ситников В.П., Землянкин С.Ф., Попенко О.А., Ракитский А.А., Джек В.П.

Решение комиссии:

Учитывая необходимость приведения в соответствие вида использования земельного участка, предоставленного в бессрочное пользование под ведение садоводства и территориальной зоны, принимая во внимание, что данная территория подвержена риску затопления (подтопления), единогласно принято решение о включении данного вопроса в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска и рассмотрении проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

3.1. Рассмотрены предложения ООО Медицинский центр «Прима-мед» о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301018:132 – «здравоохранение» и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров при реконструкции объекта капитального строительства в части изменения минимального отступа застройки от восточной границы земельного участка с 3,0 м до 0 м. Разработан Проект благоустройства территории, который будет реализован при реконструкции объекта в весенне-летний период 2019 года.

От всех правообладателей земельного участка получено согласие на предоставление муниципальной услуги.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать главе поддержать предложение ООО Медицинский центр «Прима-мед» о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301018:132 – «здравоохранение» и отклонений от предельных параметров при реконструкции объекта в части изменения минимального отступа застройки от восточной границы земельного участка.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

3.2. Рассмотрены предложения ООО «Союзсервис» о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501004:498 – «магазины» и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства в части изменения минимального отступа застройки от границ земельного участка.

В отношении данного предложения в ходе публичных слушаний заявителю рекомендовано предоставить к очередному заседанию комиссии по градостроительному зонированию:

- положительное решение по парковкам на территории общего пользования в соответствии с положением администрации города от 03.12.2014 №2482 «Об утверждении порядка создания и использования, в том числе на платной основе, парковок (парковочных мест), расположенных на автомобильных дорогах общего пользования местного значения муниципального образования город Нижневартовск»;

- предоставить проектные решения по сокращению пожарных разрывов между рассматриваемым объектом и объектами капитального строительства, расположенными на смежных земельных участках;

- предоставить согласие правообладателя смежного земельного участка со стороны отклонения.

Согласие на парковку предоставлено.

Решение комиссии:

Принимая во внимание, что заявителем не выполнены часть рекомендаций, высказанных на публичных слушаниях, а именно не предоставлено согласие на отклонение от предельных параметров правообладателя смежного земельного участка, и положительное решение по согласованию обустройства парковки в системе УДС, принято решение отказать в предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501004:498 и разрешения на отклонение от предельных параметров.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

3.3. Рассматривается предложение Кирилюка Александра Викторовича о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров реконструкции жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501008:389 в части изменения минимального отступа застройки от юго-восточной границы земельного участка с 3,0 м до 1,0 м с целью получения уведомления на реконструкцию жилого дома.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать главе поддержать предложение Кирилюка А.В. о предоставлении отклонений от предельных параметров при реконструкции объекта.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

3.4. Рассматривается предложение Евдокимовой Любови Николаевны о предоставлении отклонений от предельных параметров разрешенного строительства гаражей, расположенных в западном промышленном узле города Нижневартовска, по ул. 2П-2 (панель 23) в части увеличения процента застройки на земельном участке с 50 до 67% и в части изменения минимального отступа застройки от северо-восточной границы земельного участка с 3м до 0м, северо-западной границы с 3м до 0,5м, юго-западной границы с 3м до 1м.

Предложение Евдокимовой Л.Н. рассматривалось на заседании комиссии по градостроительному зонированию 01.02.2018. Членами комиссии дано замечание об отсутствии доступа к рассматриваемому земельному участку в соответствии с требованиями земельного законодательства и противопожарных разрывов между зданиями. Также сделано замечание, что территория не благоустроена и объекты имеют неухоженный вид.

Заявителем предоставлена схема планировочной организации земельного участка, на которой отражено, что стена рассматриваемого объекта, примыкающая к соседнему объекту капитального строительства, является противопожарной.

Проезд к земельному участку осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301023:371, на что получено согласие правообладателя земельного участка.

Выполнена облицовка фасадов гаражей профилированным листом.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать главе поддержать предложение Евдокимовой Л.Н. о предоставлении отклонений от предельных параметров разрешенного строительства гаражей.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

3.5. Рассмотрено предложение ООО «Стройтекс» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции производственно-складского комплекса с помещениями для персонала, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0301018:207 по ул. Мира, 14/П, панель 18, Западного промышленного узла города Нижневартовска в части увеличения этажности с 3 этажей до 5 этажей. Отклонение от предельных параметров запрашивается с целью проведения работ по реконструкции объекта.

В ходе рассмотрения документов по предоставлению муниципальной услуги выявлено несоответствие объекта - здания производственно-складского комплекса с помещениями для персонала и вида разрешенного использования земельного участка – под нежилое здание - административно-бытовой корпус с основными строениями. В связи с чем, заявителю рекомендовано в рабочем порядке обратиться в отдел аренды департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города для рассмотрения вопроса приведения в соответствие вида

разрешенного использования земельного участка и расположенного в его границах объекта капитального строительства.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать главе поддержать предложение ООО «Стройтекс» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции производственно-складского комплекса.

за - 9

против - 0

воздержался - 0

3.5. Рассматривается предложение Ямалиева Айрата Рабисовича о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501009:62 – «гостиничное обслуживание» с целью реконструкции объекта под общежитие.

В ходе проведения публичных слушаний отделом земельного контроля ДМСиЗР представлена информация о назначении административного наказания заявителю в связи с нецелевым использованием земельного участка, а также самовольным занятием земельного участка при отсутствии правоустанавливающих документов.

Состоялось обсуждение вопроса. По данному предложению выступили: Ситников В.П., Боровик О.А.

Решение комиссии:

На основании высказанных в ходе публичных слушаний замечаний принято решение отказать в предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501009:62.

за - 9

против – 0

воздержался – 0



Протокол вела:
Кузнецова Д.К.
тел.: 41 34 06

**Комиссия по градостроительному зонированию
(комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска**

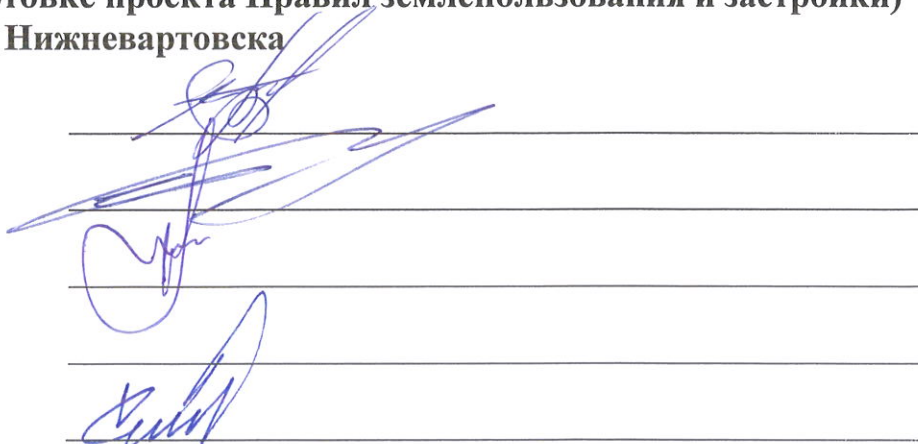
Ситников В.П.

Землянкин С.Ф.

Джек В.П.

Назмутдинов Р.Р.

Кайгородов В.А.



Ракитский А.А.

Аюпов Р.А.

Боровик О.А.

Смага Ю.С.