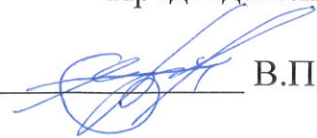


Утверждаю:
Председатель комиссии


В.П. Ситников

ПРОТОКОЛ № 25-2017

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

г. Нижневартовск

15.06.2017

Ситников В.П.

- заместитель главы города по строительству, председатель комиссии;

Прокофьев В.Ю.

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

Кузнецова Д.К.

- специалист-эксперт отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города, секретарь комиссии (без права голоса);

Члены комиссии:

Джек В.П.

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

Назмутдинов Р.Р.

- заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города;

Стрижова Л.В.

- заместитель начальника юридического управления администрации города;

Туниеков А.А.

- начальник управления по природопользованию и экологии администрации города;

Шеина Л.Н.

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

Присутствующие:

Старостенко Т.И.

- начальник отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города.

Повестка дня:

Вопрос 1. Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Вопрос 2. Подведение итогов проведения публичных слушаний по вопросам предоставления условно разрешенных видов и отклонений от предельных параметров строительства

По повестке дня выступила Старостенко Т.И.

1.1. Рассмотрено предложение общества с ограниченной ответственностью «Региональная сервисная компания «Альянс» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны железнодорожного транспорта (ТЗ 502) на территориальную зону производственных объектов (ПР 301) с целью приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:813 с его фактическим использованием.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0402001:813, ориентировочной площадью 11,9 га расположен по ул. 7ПС в северном промышленном узле города Нижневартовска с 2016 года находится в праве собственности у заявителя. Вид разрешенного использования земельного участка – под существующую прирельсовую базу. В границах прирельсовой базы расположены объекты капитального строительства: административно-бытовой корпус, столовая, склады, гаражи, внутриплощадочные сети (всего 42 объекта в собственности у заявителя, что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права).

В границах земельного участка правообладатель намерен произвести строительство теплой стоянки для легкового автотранспорта и изменить территориальную зону.

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

Решение комиссии:

Прирельсовая база, к которой подведены железнодорожные пути, имеет вид разрешенного использования соответствующий территориальной зоне объектов железнодорожного транспорта (ТЗ 502).

Для функционирования базы, в границах сформированного земельного участка, могут быть расположены различные объекты различного назначения, теплая стоянка для легкового автотранспорта в том числе.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

2. Рассмотрено предложение акционерного общества «Самотлорнефтегаз» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода зоны природных территорий и зоны объектов размещения отходов производства и потребления (СНЗ 802) в зону добычи полезных ископаемых (ПР 303), с целью размещения объекта «Обустройство Самотлорского месторождения. Скважина 768Е и линейные сооружения».

В настоящее время АО «Самотлорнефтегаз» ведутся проектно-изыскательские работы по объекту «Обустройство Самотлорского месторождения. Скважина 768Е и линейные сооружения» и оформление прав на земельные участки.

Согласно проектной документации земельный участок под объектом включает в себя:

- площадку под скважину, которая частично расположена в границах зоны объектов размещения отходов производства и потребления (СНЗ 802) и на природных территориях;

- коридор коммуникаций, расположенный частично в границах зоны объектов размещения отходов производства и потребления (СНЗ 802), которая установлена в Правилах землепользования и застройки в соответствии с решением генерального плана города о размещении на данной территории полигона утилизации снега, предложенного к размещению восточнее полигона по утилизации и захоронению отходов производства и потребления. Генеральным планом принято решение об исключении территорий полигонов по утилизации и захоронению отходов производства и потребления и утилизации снега из границ населенного пункта г. Нижневартовска, и на природных территориях.

Земельный участок под скважину частично расположен в границах участка с кадастровым номером 86:11:0903001:319, предоставленным ООО «Коммунальник» под объект «Полигон по утилизации и захоронению отходов производства и потребления». Заявителем в феврале 2017 года было направлено письмо о рассмотрении и согласовании переуступки части предоставленного в аренду земельного участка.

Проектные решения трассировки линейного объекта выполнены с учетом наименьших производственных затрат, возможности функционирования крупногабаритной техники и с учетом полученного ранее разрешения № 414/14 от 01.10.2014 на производство земляных работ по геологическому испытанию скважины №768е, с учетом зоны городских лесов, поставленной на кадастровый учет.

В настоящее время управлением архитектуры администрации города подготовлено распоряжение о подготовке проекта планировки и проекта межевания для размещения объекта «Обустройство Самотлорского месторождения. Скважина 768Е и линейные сооружения», одновременно, с целью принятия решения о возможности изменения зонирования до разработки проектов принято решение о рассмотрении предложения на комиссии по градостроительному зонированию.

По данному предложению выступили: **Ситников В.П., Старостенко Т.И., Стрижова Л.В., Шеина Л.Н.**

Решение комиссии:

Относительно коридора коммуникаций принято решение о корректировке трассировки под объектом, а именно его переноса за пределы площадки складирования снега. Данное решение отразить в документации по планировке территории.

В отношении куста скважины отмечено, что объект является функционирующим, место его размещения определено и согласовано, но учитывая расширение границы городской свалки границы объектов совмещаются.

Отмечено, что граница участка под скважину расположена на пересечении границы населенного пункта, на границе различных категорий - земель промышленности и земель населенных пунктов.

Учитывая, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых - изменение градостроительного зонирования для участка под скважиной не требуется.

за - 8

против – 0

воздержался - 0

3. Рассмотрено предложение общества с ограниченной ответственностью «Глобус» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территории общего пользования на территориальную зону размещения производственных объектов (ПР 301) с целью расширения территории товарищества.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301004:46 ориентировочной площадью 0,32075 га, расположенный западном промышленном узле города Нижневартовска, панель №4 в соответствии с договором переуступки прав и обязанностей по договору аренды №374-АЗ от 04 декабря 2012 года в праве пользования у заявителя. (в аренде до 03.12.2017 года) Видом разрешенного использования земельного участка по договору аренды является – «под производственную автомобильную стоянку». На земельном участке планируется строительство в капитальном исполнении объектов: двух административных зданий, теплого бокса, котельной, склада, токарного цеха. Планируется строительство стоянки для автотехники. Для получения разрешительной документации необходимо установление зоны размещения производственных объектов в границах всего земельного участка.

Следует отметить, что в соответствии с утвержденным проектом планировки улично-дорожной сети, утвержденного постановлением администрации города от 14.04.2017 №574, земельный участок не относится к территориям общего пользования.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение о включении в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения общества с ограниченной ответственностью «Глобус» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Ниж-

невартовска в части расширения территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301), с целью приведения в соответствие Правил с решениями, принятыми проектом планировки улично-дорожной сети города Нижневартовска. Рекомендовано рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

4. Рассмотрено предложение общества с ограниченной ответственностью «Русский Филипп» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны коммунально-инженерной инфраструктуры (ИЗ 400) на территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) с целью приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:813 с его фактическим использованием.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501003:52, в соответствии с договором аренды земельного участка от 28.01.2007 года в праве долгосрочной аренды у заявителя.

В 2007 году на земельном участке в соответствии с разрешением на строительство от 10.04.2007 №10-07 начато строительство жилого дома со встроенно-пристроенным магазином на 1 этаже.

Ранее на земельном участке на момент заключения договора аренды находилось нежилое здание котельной, которое впоследствии снесено, что подтверждено кадастровой выпиской о снятии объекта с кадастрового учета.

При оформлении жилого дома и получении разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, выявлено, что земельный участок расположен в зоне коммунально-инженерной инфраструктуры (ИЗ 400), что необходимо изменить.

Решение комиссии:

Принимая во внимание наличие разрешительных документов на строительство объекта, единогласно принято решение о включении в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения общества с ограниченной ответственностью «Русский Филипп» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны коммунально-инженерной инфраструктуры (ИЗ 400) на территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104). Рекомендовано рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

5. Рассмотрено предложение Муратовой Анны Васильевны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневар-

товска в части изменения зоны природных территорий на территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) с целью приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка в поселке Леспромхоз старой части города с его фактическим использованием под индивидуальное жилищное строительство.

Индивидуальный жилой дом в праве собственности у заявителя и ее супруга по ½ доле. На земельном участке расположен жилой дом и хозяйственные постройки. Земельный участок не сформирован и не оформлен.

Решение комиссии:

Учитывая что рассматриваемый земельный участок находится на территории, подверженной риску подтопления и в зоне с особыми условиями использования – в берегоохранной зоне, единогласно принято решение предложение Муратовой А.В. не включать в проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска

за - 8

против - 0

воздержался - 0

6. Рассмотрено предложение Фоменко Владислава Владимировича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов спорта (РЗ 604) в зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101010:173.

На земельном участке, площадью 0,5645 га расположен незавершенный строительством объект со степенью готовности 19%, строительство которого осуществлялось на основании выданного в 2007 году разрешения на строительство объекта «4-этажная надземная автостоянка на 220 мест» №144-07. Срок действия разрешения на строительство истек в 2009 году.

В 2016 году после приобретения в собственность предыдущим правообладателем незавершенного строительством объекта, территориальная зона земельного участка была изменена с зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) в зону размещения объектов спорта (РЗ 604) с целью строительства физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном.

В 2017 году Фоменко В.В. приобрел объект незавершенного строительства и планирует произвести реконструкцию объекта под здание рынка.

На сегодняшний день земельный участок расположен в территориальной зоне размещения объектов спорта (РЗ 604), для получения разрешительных документов на производство реконструкции объекта требуется изменение зонирования на зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203).

По данному предложению выступили: Ситников В.П., Шеина Л.Н., Стрижова Л.В.

Ситниковым В.П. высказано мнение, что заявитель выкупил земельный участок в 2017 году, изменение территориальной зоны под зону размещения объектов торгового назначения, с целью строительства рынка, возможно.

Учитывая, что предыдущему правообладателю рассматриваемый земельный участок с объектом незавершенного строительства был предоставлен в аренду, однократно под завершение строительства, управлению земельными ресурсами администрации города и юридическому управлению администрации города начать подготовку дополнительного заключения к договору аренды и подготовку заключения юридического управления администрации города.

Решение комиссии:

Предложение Фоменко В.В. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска включить в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

7. Рассмотрено предложение Тамояна Алихана Тамоевича о предоставлении условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102008:134, расположенного в районе озера Комсомольского города Нижневартовска.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0102008:134, площадью 0,6га находится в территориальной зоне размещения объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения (РЗ 603). В границах земельного участка расположены следующие объекты: проходная (площадью 14,9м²), торговый павильон (площадью 126,8м²), туалет (площадью 19,8м²). Объекты с 2005 в собственности у заявителя, что подтверждено свидетельствами о праве собственности. Фактически, объекты функционируют как торговый объект и кафе в летнее время.

Договор аренды земельного участка был расторгнут в связи с неуплатой арендных платежей по договору.

Правообладатель планирует реконструировать расположенные в границах земельного участка объекты капитального строительства для чего требуется получение условно разрешенных видов использования земельного участка «магазин» и «общественное питание».

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания озера Комсомольского, утвержденным постановлением администрации города от 19.12.2013 №2669, объект общественного питания предусмотрен в зоне рекреационного назначения.

По данному предложению выступили: **Ситников В.П., Шеина Л.Н., Стрижова Л.В.**

Решение комиссии:

Единогласно высказано мнение, что объекты в собственности Тамояна

А.Т., расположенные в границах рассматриваемой территории в месте массового отдыха жителей имеют ненадлежащее состояние, не отвечает эстетическим требованиям предъявляемым объектам, расположенным в местах массового отдыха граждан. Организация территории беспорядочная.

Отмечено, что объекты являются самовольно возведенными, так как разрешение на строительство выдано на объекты меньших параметров.

В ближайшее время требуется начать работу по проектированию благоустройства территории озера Комсомольского на основании разработанного проекта планировки.

Единогласно принято решение об отказе в предоставлении условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102008:134.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

8. Рассмотрено предложение Агаева Рагима Алекбера оглы о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301013:298, расположенного по ул. Индустриальной, дом 74а в Западном промышленном узле города, панель 13.

Земельный участок, площадью 0,2га и расположенное в его границах нежилое 2-х этажное здание в собственности у заявителя. Фактически, объект используется как кафе с банкетным залом и магазин на первом и втором этажах соответственно.

Правообладатель имеет намерения осуществить реконструкцию объекта под «Многофункциональный комплекс», путем пристроя с северной части здания дополнительного 2-х этажного объема, площадью застройки 511м². в данной части здания планируется разместить объекты бытового назначения – сауны и административные помещения для обслуживания многофункционального комплекса. В пристраиваемой части предусмотрена отдельная входная группа.

В границах земельного участка объект обеспечен 15 парковочными местами, из расчета:

- магазин с торговой площадью 151 м²- 6 м/мест,
- кафе – 50 посадочных мест – 4 м/места,
- сауна на 12 посетителей 1 м/место,
- административное помещение на 10 работников 1 м/место.

Въезд на земельный участок предусмотрен с улицы Интернациональной.

Земельный участок расположен в территориальной зоне размещения объектов коммунально-бытового назначения (ОДЗ 202), в которой вид использования «бытовое обслуживание» предусмотрен в качестве основного. Для получения разрешения на реконструкцию объекта, в состав которого входят магазин и кафе, требуется получение условно-разрешенных видов использования земельных участков.

Проектируемый объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301013:298, в зоне допустимого размещения объектов, параметры разрешенного использования земельного участка не нарушены (в части

этажности и допустимого процента застройки). На получение условно разрешенных видов использования земельного участка предоставлены согласия правообладателей смежных земельных участков.

Решение комиссии:

Принимая во внимание, что объект и земельный участок – в собственности у заявителя, единогласно принято решение поддержать предложение Агаева А.Р. о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301013:298 и объекта капитального строительства в его границах.

Рекомендовано заявителю решить вопрос по обеспечению возможности обеспечения пожарного прикрытия объекта, ввиду его отдаленности от функционирующих постов пожарной охраны.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

9. Рассмотрено предложение Арутюняна Ерванда Миграновича о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14160, расположенного в Юго-Западном промышленном узле (панель 25).

Земельный участок, площадью 0,2га с разрешенном использованием для ведения КФХ в собственности у заявителя. На земельном участке расположен объект незавершенного строительства автозаправочная станция (со степенью готовности 63%), также в праве собственности у Арутюняна Е.М.

Правообладателем принято решение об изменении назначения объекта автозаправочной станции под магазин.

Земельный участок расположен в территориальной зоне размещения производственных объектов (ПР 301), в которой вид использования «магазин» предусмотрен в качестве условно разрешенного. Для получения разрешения на реконструкцию объекта, подготовлена проектная документация. Магазин планируется выполнить одноэтажным по назначению – продовольственным. В границах земельного участка объект обеспечен 9 парковочными местами для посетителей магазина.

По данному предложению выступили: **Ситников В.П., Шеина Л.Н.**

Решение комиссии:

Единогласно высказано мнение о необходимости освоения земельного участка в соответствии с разрешёнными видами территориальной зоны.

Принято решение об отказе в предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14160.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

10. Рассмотрено предложение Столярова Михаила Васильевича о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства производственный корпус (РММ) в части уменьшения допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки, расположенном частично на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0301007:71, площадью 0,0982га по ул. Индустриальной, д. 75 строение 1.

На земельном участке с кадастровым номером 86:11:0301007:71, предоставленном в соответствии с договором аренды земельного участка от 16.12.2004 №945-АЗ в целях использования под существующие нежилые помещения №1003, 1006, 1007 расположены данные помещения общей площадью 699м² на первом и втором этажах производственного корпуса (РММ). Помещения занимают полностью часть здания на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0301007:71.

Здание производственного корпуса РММ планируется реконструировать, разделить противопожарной стеной на 2 самостоятельных объекта двух собственников. Проектом также предусмотрена реконструкция 2-х этажной части здания с учетом пристроя с южной стороны. Для получения разрешительной документации требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта в части уменьшения допустимого минимального отступа от южной границы земельного участка до линии застройки от 3м. до 0,5 м.

На проведение реконструкции объекта и отклонения от предельных параметров объекта получено согласие собственника остальных помещений производственного корпуса (РММ), правообладателя смежного земельного участка – Каримова М.М.

Предоставлена актуальная топографическая съемка, объект расположен в границах земельного участка.

Решение комиссии:

Единогласно принято положительное решение о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства производственного корпуса по ул. Индустриальной, д. 75 строение 1.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

11. Рассмотрено предложение Габдрахмановой Маргариты Федоровны о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома №31 по ул. Тихой в части уменьшения допустимого минимального отступа от северо-западной границы земельного участка до линии застройки с 3 метров до 0,5 метра.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501001:170 по ул. Тихой в старой части города находится в собственности у заявителя.

В границах земельного участка без получения соответствующих разрешительных документов в 2005 году построен индивидуальный жилой дом, в котором

проживает заявитель.

В январе 2017 года подготовлен градостроительный план земельного участка, жилой дом построен в границах земельного участка, но за пределами зоны допустимого размещения объектов.

Дом возведен из бруса, со стороны отклонения стена глухая, расстояние до ближайшего индивидуального жилого дома 19 метров.

Решение комиссии:

Единогласно принято положительное решение о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома №31 по улице Тихой.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

Протокол вела:

специалист-эксперт отдела градостроительного развития
и планировки территории управления архитектуры и градостроительства
администрации города
Кузнецова Дарья Константиновна; тел.24-15-97

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

Джек В.П.

Лариков П.А.

Назмутдинов Р.Р.

Прокофьев В.Ю.

Стрижова Л.В.

Туниеков А.А.

Чурбанова Т.С.

Шеина Л.Н.

