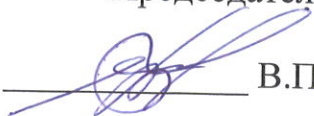


Утверждаю:  
Председатель комиссии

  
В.П. Ситников

ПРОТОКОЛ № 28-2017

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

г. Нижневартовск

25.08.2017

- Ситников В.П. - заместитель главы города по строительству, председатель комиссии;
- Зайцев Д.Н. - исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города, заместитель председателя комиссии;
- Семейкина О.Н. - главный специалист отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города, секретарь комиссии (без права голоса);
- Члены комиссии:**
- Землянкин С.Ф. - заместитель председателя Думы города;
- 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;
- Чурбанова Т.С. - исполняющий обязанности начальника управления по потребительскому рынку администрации города;
- Шейна Л.Н. - заместитель директора департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов, начальник управления земельными ресурсами администрации города

## **Присутствующие:**

Старостенко Т.И.

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

Сунегин А.Н.

- начальник отдела торговли управления по потребительскому рынку администрации города;

Тарасов О.Г.

- начальник управления инвестиций администрации города.

## **Повестка дня:**

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

**Вопрос 2.** Принятие решения по вопросам, обсуждаемым на публичных слушаниях о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков.

По повестке дня выступила Старостенко Т.И.

**1.1.** Рассмотрено предложение председателя СОНТ «Энергетик» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения (РЗ 603) на зону огородничества (СХЗ 704) в отношении части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:0130.

Испрашиваемый земельный участок является частью земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:130 и частью природных территорий, имеет ориентировочную площадь 0,5 га, расположен на территории, подверженной риску подтопления.

С 1981 по 2005 год земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:130 на праве бессрочного пользования принадлежал СОНТ «Энергетик», в последствии на земельном участке находилась туристическая база «Уютный берег».

01.01.2005 право бессрочного пользования было прекращено, на сегодняшний день земельный участок никому не предоставлен.

От ООО «Уютный берег» в адрес управления архитектуры направлено письмо о прекращении функционирования базы отдыха, выражено мнение о возможности использования территории и объектов, расположенных в границах бывшей базы отдыха для ведения огородничества.

Ввиду того, что территория частично расположена в зоне затопления, береговая полоса находится в непосредственной близости от земельных участков СОНТ, часть освоенных участков разрушается. Поэтому членами товарищества проводится работа по укреплению береговой зоны (предоставлены фотографии),



работа по очистке территории от мусора за счет собственных средств членов товарищества.

В случае положительного решения и перевода территориальной зоны на испрашиваемом земельном участке планируется дальнейшее проведение мероприятий по укреплению берега.

По данному предложению выступили: **Землянкин С.Ф., Зайцев Д.Н.**

**Землянкин С.Ф.**

Проблема заключается в том, что берег не укреплен и с весенними паводками осыпается. Граждане начали вкладываться в берегоукрепление, но так как данная территория не входит в границы СОНТа, то юридически они не имеют права проводить там работы. Поэтому и обратились в администрацию, чтобы привести земельный участок в соответствие.

**Зайцев Д.Н.**

В соответствии с земельным законодательством для территорий садоводческих товариществ необходимо выполнить проект планировки территории.

**Решение комиссии:**

Рекомендовать заявителям обратиться в Управление архитектуры и градостроительства администрации города за решением о разработке документации по планировке территории СОНТ «Энергетик» за счет средств заявителя.

**за - 8**

**против - 0**

**воздержался - 0**

**1.2.** Рассмотрено предложение ООО «У реки» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) на территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) с целью изменения функционального назначения здания, используемого как магазин и кафе под объект спортивного назначения и кафе.

Градостроительное зонирование предлагается изменить в отношении 3 земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0103001:4, 86:11:0103001:106, 86:11:0103001:13, расположенных по улице 60 лет Октября в квартале Прибрежный -1. Земельные участки в праве собственности у заявителя. Вид разрешенного использования земельных участков под магазин, площадку для летней торговли, кафе.

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:4 расположен 2-х этажный объект (один этаж подземный) - магазин с кафе общей площадью 745,8 кв.м., объект также в собственности.

Ввиду не рентабельности магазина, помещения первого этажа планируется перепрофилировать под спортивный клуб для занятий спортом (боксом).

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:106



предполагается размещение парковки для посетителей спортивного комплекса и кафе.

При изменении территориальной зоны (ОДЗ 203) на зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) дальнейшими действиями заявителя будут получение условно разрешенного вида «общественное питание» и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента допустимого размещения объекта в границах земельного участка.

Объекты спорта в территориальной зоне ЖЗ 101 предусмотрены как основной вид использования земельного участка.

#### **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 «У реки» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) на территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) с целью изменения функционального назначения здания, используемого как магазин и кафе под объект спортивного назначения и кафе.

за - 8

против – 0

воздержался - 0

1.3. Рассмотрено предложение Джумеля Андрея Ивановича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов спорта (РЗ 604) на территориальную зону размещения производственных объектов (ПР 301) с целью использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301026:202 в соответствии с договором аренды для строительства производственной базы.

Земельный участок расположен в западном промышленном узле города, панель №16. Предоставлен Джумеля А.И. в аренду с 11.12.2012 сроком на 5 лет. Аренда заканчивается 10.12.2017.

На сегодняшний день участок не освоен, свободен от застройки.

В соответствии с решениями генерального плана на территории панели №16 планируется разместить спортивную площадку – крытое плоскостное сооружение. Данный объект отражен в программе комплексного развития социальной инфраструктуры. При установлении функционального зонирования участок с кадастровым номером 86:11:0301026:202 не был учтен.

По данному предложению выступил: **Ситников В.П.**

**Ситников В.П.**

Исходя из опыта следует, что если за истекший период по договору аренды



земельный участок не был освоен, то и продление договора аренды на данный земельный участок не приведет к его освоению.

**Решение комиссии:**

Ввиду того, что земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301026:202 не освоен по договору аренды, который заканчивается 10.12.2017, единогласно принято решение отклонить предложение Джумеля Андрея Ивановича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов спорта (РЗ 604) на территориальную зону размещения производственных объектов (ПР 301) с целью использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301026:202 в соответствии с договором аренды для строительства производственной базы.

**за - 8**

**против - 0**

**воздержался - 0**

**2.1.** Повторно рассмотрен вопрос предоставления условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101002:130, расположенного по улице Ханты-Мансийской 176 в 16 микрорайоне города Нижневартовска.

Земельный участок и объект капитального строительства «Кафе с магазином» в собственности у заявителя. Намерение произвести реконструкцию здания послужило причиной обращения за получением условно разрешенного вида использования земельного участка "магазин".

Земельный участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101).

На рассмотрение представлен проект, доработанный по замечаниям жителей дома №13 по улице Ханты-Мансийской, высказанных в период проведения публичных слушаний в июле 2017. Изменения проектных решений касаются размещения разгрузочной платформы, парковки для автотранспорта посетителей кафе и магазина, планировочной организации земельного участка и планировки здания.

Изменения согласованы с инициативной группой жителей дома №13 по улице Ханты Мансийской. В соответствии с проектными решениями загрузка товаров для кафе и магазина предусмотрена в правом северном крыле здания, в границах предоставленного земельного участка. Увеличена площадь стоянки для посетителей заведений до 28 машиномест (предоставлен расчет нормы в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования нашего города) в связи с чем, изменена планировочная организация земельного участка. По замечаниям управления архитектуры доработаны планы первого и второго этажей, разделены потоки движения посетителей магазина и кафе в соответствии с пожарными нормами (предусмотрены тамбуры, дополнительные эвакуационные не эксплуатируемые выходы).



По данному предложению выступили: **Ситников В.П., Зайцев Д.Н.**

**Ситников В.П.**

Не понятно, как происходит разгрузка товара, разгрузка не должна препятствовать проезду автомобилей.

**Зайцев Д.Н.**

Необходимо выехать на место и детально рассмотреть существующую ситуацию для разгрузки.

**Решение комиссии:**

Выехать на местность, при условии, что разгрузка товара не препятствует проезду автомобилей со двора, принять единогласно решение о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101002:130, расположенного по ул. Ханты-Мансийской 176 в 16 микрорайоне города Нижневартовска. Заявителю предоставить актуальный проект реконструкции объекта с поэтажными планами.

**за - 8**

**против - 0**

**воздержался - 0**

**2.2.** Рассмотрено предложение Солохи Василия Никитовича о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501002:273 (площадью 0,08 га) расположенного по улице Лопарева. Земельный участок и объект в его границах - индивидуальный жилой дом в собственности у заявителя. Планируется реконструкция жилого дома под жилой дом с магазином. Торговые помещения запланированы на 1 этаже, жилые помещения на 2 этаже здания. В настоящее время заявителем осуществлена самовольная реконструкция объекта.

Ввиду стесненности земельного участка для обеспечения функционирования объекта задействован смежный земельный участок, который также в собственности у заявителя. В границах части смежного земельного участка предусмотрены парковочные места к магазину. В дальнейшем, в случае положительного решения по предоставлению условно разрешенного вида, правообладатель планирует перераспределить земельные участки (увеличить площадь земельного участка под магазин). Заезд к объекту осуществляется с улицы Лопарева. Все мероприятия, связанные с обслуживанием магазина, такие как разгрузка товара, площадка и контейнеры для сбора мусора предусмотрены в северной части земельного участка. Объект на сегодняшний день возведен, но не функционирует.

В июле 2017 года подготовлен градостроительный план земельного участка, где обнаружено отклонение от предельных параметров размещения объекта в части уменьшения допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки.

При визуальном осмотре выявлено, что навес входной группы частично размещен за границами земельного участка, на территории общего пользования



улично-дорожной сети. В процессе проведения публичных слушаний данное замечание было озвучено, представителем заявителя принято к сведению, входная группа будет демонтирована.

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

**Ситников В.П.**

Заезд с улицы Лопарева на территорию объекта не организован должным образом и в данном случае автомобильная стоянка не обеспечена въездом. На сегодняшний день въезд на территорию осуществляется через тротуар.

Близкое размещение к кольцевой развязке будет создавать заторы на развязке и препятствовать движению транспорта по улице Лопарева.

**Старостенко Т.И.**

Также нарушены параметры допустимого размещения объекта капитального строительства на земельном участке.

**Решение комиссии:**

Единогласно принято отклонить предложение Солохи Василия Никитовича о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501002:273 расположенного по улице Лопарева.

**за - 8**

**против – 0**

**воздержался - 0**

**2.3.** Рассмотрено предложение Андреяновой Светланы Николаевны о предоставлении условно разрешенного вида использования 2 земельных участков по улице 60 лет Октября в квартале Прибрежный 3.

На 2 земельных участках расположен объект собственности – продовольственный магазин "Станем друзьями". Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0103002:50 в собственности у заявителя. Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0103002:72 в аренде (договор аренды земельного участка от 23.04.2013 №208-А3).

До реконструкции магазин размещался в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103002:50 площадью 215 кв.м. После реконструкции магазина с 2008 по 2017 год его габариты увеличились.

В 2015 году получено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Сегодня, объект расположен в границах 2 земельных участков, с соответствующим назначению видом использования.

На сегодняшний день магазин функционирует. Планировочная организация территории соответствует проектной документации. Территория благоустроена и функционально организована, предусмотрено достаточное количество парковочных мест для посетителей магазина за счет смежного земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103002:76, находящегося в аренде у заявителя с видом использования - под парковку личного автомобильного транспорта граждан. За-

езд на территорию выполнен с улицы 60 лет Октября.

**Решение комиссии:**

С целью оформления права собственности земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103002:72 и дальнейшего объединения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0103002:50 и 86:11:0103002:72 с оформлением права собственности единогласно принято решение о предоставлении Андреевской Светлане Николаевне условно разрешенного вида использования 2 земельных участков по улице 60 лет Октября в квартале Прибрежный 3.

**за - 8**  
**против - 0**  
**воздержался - 0**

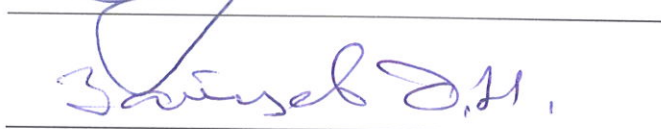
Протокол вела:  
главный специалист отдела градостроительного развития  
и планировки территории управления архитектуры и градостроительства  
администрации города  
Семейкина Ольга Николаевна: тел.24 15 97

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

Землянкин С.Ф.



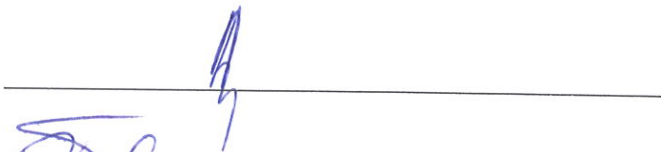
Назмутдинов Р.Р.



Зайцев Д.Н.




Стрижова Л.В.



Туниеков А.А.



Чурбанова Т.С.



Шейна Л.Н.

