

ПРОТОКОЛ № 38-2018
комиссии по градостроительному зонированию
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск
22.08.2018

- | | |
|------------------------|---|
| Ракитский А.А. | - начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города, заместитель председателя комиссии, заместитель председателя комиссии по градостроительному зонированию; |
| Кузнецова Д.К. | - начальник отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города (без права голоса). |
| Члены комиссии: | |
| Крепких В.В. | - председатель Совета Нижневартовской торгово-промышленной палаты; |
| Назмутдинов Р.Р. | - заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города; |
| Реченко О.А. | - исполняющий обязанности начальника управления земельными ресурсами департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города; |
| Присутствующие: | |
| Кадров Ф.Ф. | - специалист-эксперт отдела экологической безопасности и рационального природопользования управления по природопользованию и экологии администрации города; |
| Неклюдов А.А. | - ведущий градостроитель ОАО «СибНИИ градостроительства» (г. Новосибирск), разработчик проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска; |
| Старостенко Т.И. | - заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города, докладчик. |

Повестка дня:

На комиссии рассматриваются вопросы:

1. Принятие решения по вопросам, рассмотренным на публичных слушаниях 09.08.2018, о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (1 предложение), о предоставлении отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (3 предложения).

2. Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска. в рамках проведения работ в соответствии с муниципальным контрактом от 17.04.2018 №102-2018.

По повестке дня выступила Кузнецова Д.К.

1.1. Рассматривается 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 0,2681 кв.м имеет вид разрешенного использования - для ведения КФХ и находится в собственности у заявителя. На земельном участке расположен объект незавершенного строительства автозаправочная станция (со степенью готовности 63%). Объект в собственности у Арутюняна Е.М.

В результате выявления коммерческой невыгодности правообладателем принято решение об изменении назначения объекта автозаправочной станции на 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 разрешительных документов, подготовлена проектная документация, которой предусмотрена реконструкция существующего недостроенного объекта путем пристроя двух объемов торговых залов с размерами 19,8x19,8м и 5,0x12,6м. Площадь застройки объекта составляет 632,6кв.м, что не превышает 50%.

Магазин планируется выполнить одноэтажным, по назначению – продовольственным.

В границах земельного участка объект обеспечен 9 парковочными местами для посетителей и персонала. Въезд на земельный участок и выезд осуществляется по улице 2П-2.

Заявитель также является правообладателем смежного земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14160, в границах которого расположено здание административно-бытового корпуса.

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

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение Арутюняна Е.М. о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14160, расположенного в Юго-Западном промышленном узле (панель 25) «магазин», с условиями выполнения благоустройства территории в соответствии с Концепцией комплексного благоустройства территории города Нижневартовска с учетом местных климатических особенностей, утвержденной постановлением администрации города от 31.03.2017 №494.

за - 8
против – 0
воздержался - 0

1.2. Рассматриваются 2 предложения Степанова Олега Леонидовича о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства двух объектов: индивидуального жилого дома и дома сторожа, расположенных на смежных земельных участках с кадастровыми номерами 86:11:0501016:190 и 86:11:0501016:198 в квартале 3П старой части города.

Рассматриваемые земельные участки в собственности.

В настоящее время заявителем планируется возведение индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501016:190 на месте незавершенного объекта капитального строительства (существующий ленточный фундамент полностью демонтируется). Степановым О.Л. подготовлена проектная документация на индивидуальный жилой дом, для начала строительства которого необходимо получение разрешения на отклонения от предельных параметров (сокращение минимально допустимого отступа с северной границы земельного участка с 3м до 0м).

На земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501016:198 для размещения дома охраны требуется получение отклонений от предельных параметров в части сокращения минимально допустимого отступа с северной границы земельного участка с 3м до 0м.

По данному предложению выступили: Ракитский А.А., Реченко О.А., Старостенко Т.И., Назмутдинов Р.Р.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение Степанова О.Л. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов.

за - 8
против – 0
воздержался – 0

1.3. Рассматривается предложение ООО "Нижневартовское пассажирское автотранспортное предприятие №1" о предоставлении отклонений от предельных параметров застройки административно-бытового комплекса, расположенного по адресу: ул. 9П, 28.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301004:105 в собственности у предприятия с видом разрешенного использования под производственную базу. Площадь земельного участка составляет 3,7 га.

Земельный участок расположен в территориальной зоне размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502). В границах земельного участка размещены: гаражи, диспетчерский пункт, столярный цех, здания ремонтных мастерских, административно-бытовое здание.

Административно-бытовое здание возведено с отклонениями от проектных решений. К зданию пристроен дополнительный блок, в котором размещается конференц-зал. Как следствие возникло отклонение от предельных параметров в части изменения минимального отступа от северной границы земельного участка с 3 м до 0 м.

Территория базы застраивалась постепенно с 2009 года. В это время был получен градостроительный план земельного участка :001650, где основными видами использования земельного участка и объекта капитального строительства являлись объекты админи-

стративно-делового назначения. В настоящее время, используя градостроительный план 2009 года изменение территориальной зоны или получение условно разрешенного вида для получения разрешительных документов не требуется.

Требуется получить разрешение на отклонение от предельных параметров в части сокращения минимально допустимого отступа с северной границы земельного участка с 3м до 0м.

По данному предложению выступили: Ракитский А.Р., Старостенко Т.И.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение ООО "Нижневартовское пассажирское автотранспортное предприятие №1" о предоставлении отклонений от предельных параметров застройки административно-бытового комплекса, расположенного по адресу: ул. 9П, 28 с условиями корректировки проектной документации и внесения изменений в разрешение на строительство.

Данные обстоятельства необходимо указать в постановляющей части при подготовке разрешения на отклонения от предельных параметров.

за - 8

против – 0

воздержался – 0

2.1. В рамках муниципального контракта от 17.04.2018 №102-2018, заключенного между администрацией города и ОАО «СибНИИ градостроительства» (г. Новосибирск), проводятся работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска и подготовке сведений о территориальных зонах для передачи в ЕГРН.

Целью проведения данных работ является приведение утвержденных Правил землепользования и застройки муниципального образования в соответствие с требованиями действующего законодательства, учет установленных на приаэродромной территории ограничений использования объектов недвижимости, создание условий для планировки территории и привлечения инвестиций, подготовка документов, содержащих сведения о границах территориальных зон.

Изменения касаются:

- градостроительных регламентов;
- карты градостроительного зонирования.

В части градостроительных регламентов проектом предусмотрено «укрупнение» территориальных зон путем добавления видов (основные и условно разрешенные) использования земельных участков для конкретной территориальной зоны. Уточнены параметры и ограничения разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В части карты градостроительного зонирования В результате карта стала менее «дробной», увеличились площади территориальных зон.

Добавлены новые территориальные зоны:

- зона улично-дорожной сети (ТЗ 505)
- зона естественного природного ландшафта (РЗ 605)
- зона природно-познавательного туризма (РЗ 606)
- зона акваторий (РЗ 607)

Решениями проекта внесения изменений в Правила учтены решения утвержденной документации по планировке территорий, в том числе проекта по планировке территории улично-дорожной сети.

Территориальные зоны установлены с учетом функциональных зон генплана и параметров планируемого развития территории.

Установлены территориальные зоны для территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному устойчивому развитию (для кварталов Б, 29, 30, 31а, 32, а также части 10В микрорайона).

На сегодняшний день разработан проект внесения изменений в Правила и получены от разработчика демонстрационные материалы для организации проведения публичных слушаний.

Проведение публичных слушаний назначено на 23.08.2018 в 18.00.

Неклюдов А.А.

В настоящее время проводится процедура публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки, проект размещен газете «Варта» и на официальном сайте органов местного самоуправления.

Помимо сказанного следует отметить, что проектом учтен факт необходимости приведения в соответствие территориальной зоны и существующих за законных оснований на земельных участках объектов капитального строительства.

Наименования видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, принятые в проекте, соответствуют классификатору, утвержденному Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 №450.

Ракитский А.А.

В проекте много дискуссионных вопросов, например правовое регулирование земельных участков в установленной территориальной зоне улично-дорожной сети, которая по сути не предполагает формирования в ее границах земельных участков под объекты капитального строительства.

Сложные вопросы, связанные с установление градостроительного зонирования для юго-западного узла города Нижневартовска, где расположена исторически сложившаяся частная жилая застройка, расположены жилые поселки.

Предлагаю рассмотреть такие вопросы на очередной комиссии после проведения публичных слушаний по проекту.

Решение комиссии:

Членами комиссии единогласно принято решение рассмотреть проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска на публичных слушаниях 23.08.2018. По результатам публичных слушаний обсудить проект Правил на очередной комиссии по градостроительному зонированию.

за - 8


против – 0

воздержался – 0

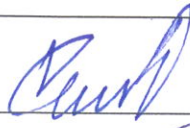
Протокол вела:
Кузнецова Д.К.
тел.: 41 34 06

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


Ситников В.П.



Кайгородов В.А.



Крепких В.В.



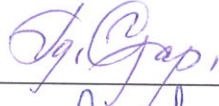
Назмутдинов Р.Р.

6.07.2018

Реченко О.А.



/Ракитский А.А.



Смага Ю.С.

