

Утверждаю:

Председатель комиссии

Н.А. Пшенцов

ПРОТОКОЛ № 15-2016

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

г. Нижневартовск

28.07.2016

Пшенцов Н.А.

- заместитель главы администрации 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:**

Гмызин С.Н.

- начальник отделения дорожного надзора Государственной инспекции безопасности дорожного движения Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Нижневартовску;

Джек В.П.

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

Долгополова Л.А.

- президент Нижневартовской торгово-промышленной палаты

Крутовцов А.А.

- начальник юридического управления администрации города;

Колтунова Е.А.	- исполняющий обязанности начальника управления по потребительскому рынку администрации города;
Назмутдинов Р.Р.	- заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства;
Туниеков А.А.	- начальник управления по природопользованию и экологии администрации города;
Тихонов В.В.	- директор департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов;
<b>Присутствовали:</b> 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 в части изменений в карте градостроительного зонирования.

**Вопрос 2.** Рассмотрение предложений о предоставлении условно-разрешенных видов использования земельных участков.

**Вопрос 3.** Рассмотрение предложений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

По повестке дня выступила **Старостенко Т.И.**

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

**1.1.** Рассматривается предложение Набиева Юсифа Ашраф оглы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны «размещения объектов автомобильного транспорта» (ТЗ 502) в зону «размещения объектов спорта» (РЗ 604) в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101010:173 по ул. Ленина, 156, в 8 микрорайоне города Нижневартовска.

На сегодняшний день на земельном участке, площадью 0,5645 га расположен незавершенный строительством объект, 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 Набиев Ю.А.-о. приобрел объект незавершенного строительства (свидетельство о государственной регистрации права от 09.02.2016) и пла-



нирует произвести реконструкцию объекта под физкультурно-оздоровительный плавательный бассейн. Изменение территориальной зоны «размещения объектов автомобильного транспорта» (ТЗ 502) в зону «объектов спорта» (РЗ 604) необходимо для получения разрешения на строительство объекта.

19.04.2016 заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101010:173, в соответствии с которым земельный участок предоставлен заявителю на 3 года с целью завершения строительства 4-х этажной подземно-надземной автостоянки на 220 мест.

Следует отметить, что на территорию 8 микрорайона города Нижневартовска выполнен проект застройки, в котором размещение подземно-надземной стоянки предусматривалось в проекте с целью обеспечения нормируемым количеством машиномест жителей 8 микрорайона.

Заявителем представлен проект реконструкции объекта, в том числе поэтажные планы помещений после реконструкции, выполнен эскизный проект визуализации объекта. Из представленного проектного раздела «Архитектурные решения» возможно сделать вывод, что объект - «Физкультурно-оздоровительный плавательный бассейн» 2-этажный, общая площадь застройки 2 326 кв.м, что соответствует параметрам разрешенного использования земельного участка и не превышает максимального процента застройки, равного 50%. На 1 этаже здания предусмотрена парковка на 22 машиноместа. Въезд на территорию обеспечен со стороны внутриквартального проезда в продолжение ул. Мусы Джалиля.

В соответствии с СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 крытые, отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы имеют санитарно-защитную зону 50 метров. В данном случае объект расположен в жилой застройке центральной части города. Нормируемое расстояние от планируемого объекта до жилых домов превышает 50 метров.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Крутовцов А.А., Тихонов В.В.**

#### **Решение комиссии:**

Учитывая, что строительство подземно-надземного паркинга не ведется по причине не рентабельности объекта, несмотря на потребность в границах территории 8 микрорайона такого объекта с целью достижения нормативного показателя обеспеченности жителей машино-местами – предложение Набиева Ю.А.о включить в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны «размещения объектов автомобильного транспорта» (ТЗ 502) в зону «размещения объектов спорта» (РЗ 604) с целью строительства физкультурно-оздоровительного плавательного бассейна. В дальнейшем, при проектировании физкультурно-оздоровительного плавательного бассейна учесть нормы проектировании такого объекта, в том числе соотношение земельного участка и площади застройки, определить необходимое количество машиномест для посетителей, отразить в проекте наличие существующих двух подземных этажей, и их дальнейшую эксплуатацию.

**за - 10**



**против - 0**  
**воздержался - 0**

**1.2.** Рассмотрение предложения муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства города Нижневартовска» о рассмотрении возможности изменения функциональной зоны природного ландшафта на территориальную зону ритуального назначения (СНЗ 801) с целью расширения городского кладбища №4. Площадь участка под расширение 3,3062 га.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Назмутдинов Р.Р., Прокофьев В.Ю.**

**Решение комиссии:**

Предложение муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства города Нижневартовска» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода зоны природных территорий на зону ритуального назначения (СНЗ 801) с целью расширения городского кладбища №4 включить в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

**за - 10**

**против - 0**

**воздержался - 0**

**1.3.** Рассмотрение предложения департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города об изменении территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ 103) на зону индивидуальной жилой застройки (ЖЗ 104) в части квартала В-14.2 старой части города.

Работы по формированию земельных участков проведены департаментом с целью предоставления в собственность бесплатно льготным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства.

Части кварталов В-14.2 и В-14.1 старой части города отнесены к зоне застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ 103), но фактически используется для индивидуального жилищного строительства.

Часть квартала В-14.2 также отнесена к территориальной зоне размещения производственных объектов (ПР 301) и частично используется для индивидуального жилищного строительства.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Назмутдинов Р.Р., Прокофьев В.Ю.**

**Решение комиссии:**

Принимая во внимание фактическое использование земельных участков на части кварталов В-14.2 и В-14.1 предложение департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города об изменении территориальных зон: застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ 103) и размещения производственных объектов (ПР 301) на зону индивидуальной жилой за-



стройки (104) части квартала В-14.2 и части квартала В-14-1 старой части города включить в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

**за - 10**

**против - 0**

**воздержался - 0**

**Вопрос 2.** Рассмотрение предложения о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка.

**2.1.** Рассмотрение предложения индивидуального предпринимателя Закриева Шамхана Турпал-Алиевича о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:1119, расположенного в юго-западном промышленном узле города (панель 25) по улице 2П-2.

В соответствии с договором аренды №350-АЗ от 17.10.2011 и дополнительного соглашения к нему земельный участок предоставлен сроком на 49 лет в целях использования под ремонтно-механические мастерские, теплую стоянку и котельную.

На земельном участке, площадью 4 608,9 кв.м расположены 2 объекта капитального строительства: нежилое здание, площадью 4 608,9 кв.м и котельная, площадью 745,5 кв.м. Объекты в собственности у заявителя. Фактически, нежилое здание перепрофилировано и используется в качестве магазина-склада, осуществляет деятельность по оптовой торговле продуктами питания.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0702001:1119 расположен в зоне размещения производственных объектов (ПР 301), где основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются объекты промышленности, склады, деловое управление и другое, «магазины» предусмотрены в качестве условно-разрешенного вида использования земельного участка.

В июне 2016 года подготовлен градостроительный план земельного участка, объекты капитального строительства расположены в его границах, в пределах зоны допустимого размещения объектов.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Назмутдинов Р.Р., Гмызин С.Н., Долгополова Л.А., Прокофьев В.Ю.**

**Решение комиссии:**

Предложение Закриева Ш.Т-А. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства в его границах, расположенного в территориальной зоне ПР 301— «магазин» с целью приведения в соответствие с фактическим использованием объекта собственности под магазин-склад вынести на публичные слушания.

**за - 10**

**против - 0**

**воздержался - 0**



**2.2.** Рассматривается предложение Касумова Шакира Али оглы о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101002:130, расположенного по улице Ханты-Мансийской, д. 176.

Земельный участок и объект капитального строительства в его границах «Кафе «Зодиак» с магазином «Кулинария» в собственности у заявителя. (свидетельство о государственной регистрации права от 18.11.2014)

Кафе и магазин функционируют, разрешение на строительство ранее выдалось. Касумов Шакир Али оглы планирует производить реконструкцию существующего объекта, путем увеличения здания с юго-западной стороны – с целью расширения зала кафе.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101002:130 расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101), где основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются многоэтажная жилая застройка, образование и другое, вид использования земельного участка «общественное питание» предусмотрен в качестве условно-разрешенного.

В июле 2016 года подготовлен градостроительный план земельного участка, объект капитального строительства расположен в границах земельного участка, в пределах зоны допустимого размещения объектов.

Для получения разрешения на реконструкцию объекта необходимо приведение в соответствие вида разрешенного использования земельного участка.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Прокофьев В.Ю., Колтунова Е.А., Назмутдинов Р.Р., Тихонов В.В.**

**Решение комиссии:**

Предложение Касумова Ш.А-о. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в его границах, расположенного в территориальной зоне ЖЗ 101 – «общественное питание» с целью осуществления реконструкции в соответствии с использованием земельного участка и объекта на основании документов о праве собственности вынести на публичные слушания.

**за - 5**

**против -**

**воздержался - 5 (Колтунова Е.А., Тихонов В.В., Назмутдинов Р.Р., Джек В.П., Пшенцов Н.А.)**

Ввиду отсутствия подтвержденной информации о характере планируемой реконструкции объекта, рекомендовать заявителю выполнить эскизный проект реконструкции объекта «Кафе «Зодиак» с магазином «Кулинария» и представить его на рассмотрение комиссии. Предложение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в его границах, расположенного в территориальной зоне ЖЗ 101 – «общественное питание» с целью осуществления реконструкции в соответствии с использованием земельного участка и объекта на основании документов о праве собственности повторно рассмотреть на заседании комиссии.



**2.3.** Рассмотрение предложения Алиева Махияддин Гаджиали оглы о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102009:825, расположенного в 10Г микрорайоне города Нижневартовска по ул. Северной, 11а.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102009:825 площадью 425 кв.м., расположенного по адресу: г. Нижневартовск, ул. Северная в 10 Г микрорайоне, (далее - участок 1), и земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102009:842, площадью 798 кв.м., расположенного по адресу: г. Нижневартовск, ул. Северная в 10 Г микрорайоне (далее - участок 2), является Алиев Махияддин Гаджиали оглы.

Участок 1 принадлежит застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 27.10.2014 серия 86-АБ № 875066, с разрешенным использованием земельного участка: под торговый павильон. Участок 2 предоставлен Застройщику в субаренду для стоянки автотранспорта к магазину смешанных товаров. Участки являются смежными по отношению друг к другу.

В соответствии с картой градостроительного зонирования, утвержденной в составе Правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, земельный участок с кадастровым номером 86:11:0102009:825 площадью 425 кв.м., расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101), для которой основными видами разрешенного использования земельного участка являются объекты многоэтажной жилой застройки и объекты индивидуального автотранспорта. Объекты торгового назначения этажностью до 2 надземных этажей и общей площадью помещений до 3000 кв.м, отнесены к условно разрешенным видам использования земельного участка.

Застройщик планирует осуществлять реконструкцию объекта «Реконструкция торгового павильона (Лит. А) под магазин смешанных товаров», в связи с чем требуется получение условно разрешенного вида.

13.02.2015 на основании заявления Застройщика подготовлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102009:825.

Застройщиком предоставлены материалы проектной документации по объекту «Реконструкция торгового павильона (Лит. А) под магазин смешанных товаров», выполненной ООО «Кард», г. Нижневартовск. Существующий объект подлежит демонтажу, вновь возводимый объект имеет размеры в осях 22,2-14,2м., и 2 этажа. Общая площадь здания после реконструкции - 760,64м<sup>2</sup>, площадь застройки – 345,00 м<sup>2</sup>. Объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102009:825 в зоне допустимого размещения объекта, превышает максимальный процент застройки в границах земельного участка равный 50%, что является отклонением от предельных параметров разрешенного использования земельного участка.

На сегодняшний день ведется строительство объекта, возведен каркас здания.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Тихонов В.В., Прокофьев В.Ю., Крутовцов А.А.**

**Решение комиссии:**



Учитывая факт, что предоставленные на рассмотрение комиссии документы противоречат друг другу, а именно в части права собственности на земельный участок с кадастровым номером 86:11:0102009:825 и объект капитального строительства – торговый павильон в его границах. Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0102009:842, предоставлен заявителю Гадировым Д.Г.о в субаренду, без предоставления арендодателю уведомления об этом факте, что является нарушением условий договора аренды земельного участка. Земельный участок предоставлен в аренду Гадирову Д.Г.о без права передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, без права изменения целей и видов использования земельного участка. Земельный участок предоставлен Гадирову с целью размещения платной автомобильной стоянки.

На основании вышеизложенного, предложение Алиева М.Г.о о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в его границах, расположенного в территориальной зоне ЖЗ 101 – «магазин» не выносить на публичные слушания до подтверждения информации о праве собственности на рассматриваемый земельный участок и торговый объект, после чего повторно вынести вопрос на рассмотрение комиссии.

**за - 10**

**против - 0**

**воздержался - 0**

**2.4.** Рассмотрение предложения индивидуального предпринимателя – Самариной Ирины Валентиновны о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102011:74, расположенного в 10Б микрорайоне города Нижневартовска по ул. Интернациональной, 15.

В марте 2015 заявителем приобретен в собственность объект незавершенного строительства (степень готовности 47%) на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0102011:74. Земельный участок в соответствии с договором аренды № 329-АЗ от 02.11.2015 предоставлен в целях завершения строительства объекта «Кулинария с магазином и кафе» сроком до 01.11.2018.

Согласно карте градостроительного зонирования земельный участок с кадастровым номером расположен в зоне многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101), где основными видами разрешенного использования являются многоэтажные жилые дома, объекты образования и другое, виды использования земельного участка «магазин» и «общественное питание», предусмотрены в качестве условно-разрешенных.

В июне 2016 года подготовлен градостроительный план земельного участка, объект капитального строительства расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102011:74, в пределах зоны допустимого размещения объекта, но превышает максимальный процент застройки в границах земельного участка равный 50%, что является отклонением от предельных параметров разрешенного использования земельного участка.

Площадь земельного участка составляет 0,0823 га, площадь застройки незавершенного объекта капитального строительства – 486,6 кв.м. Срок действия разрешения на строительство объекта «Кулинария с магазином и кафе» истек в



2009 году. Для получения нового разрешения на строительство объекта необходимо приведение в соответствие территориальной зоны.

На сегодняшний день объект фактически возведен, имеет фундамент, стены, крышу, к объекту подведены коммуникации. Следует отметить, что технологических процессов, связанных с приготовлением продуктов питания (следуя из названия объекта) на объекте производится не будет. Кулинария с магазином и кафе будет осуществлять деятельность по продаже готовой продукции питания.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Прокофьев В.Ю., Тихонов В.В.**

**Решение комиссии:**

Предложение Самариной И.В. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в его границах, расположенного в территориальной зоне ТЗ 101 – «магазин» и «общественное питание» вынести на публичные слушания.

**за - 10**

**против - 0**

**воздержался – 0**

Предложение Самариной И.В. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта – «Кулинария с магазином и кафе» в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка до 60% вынести на публичные слушания.

**за - 10**

**против - 0**

**воздержался - 0**

**2.5.** Рассмотрение предложения ЗАО «Нижевартовскстройдеталь» (ЗАО «НСД») о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101015:499, площадью 0,4342 га. по ул. Нефтяников, д.6.

На сегодняшний день на земельном участке построен и введен в эксплуатацию объект «Магазин промышленных и продовольственных товаров в микрорайоне 9 г. Нижневартовска». Строительство осуществлялось на основании выданного в 2014 году разрешения на строительство.

На данную территорию разработан и утвержден постановлением администрации города Нижневартовска от 17.08.2012 №1039 проект планировки территории и проект межевания территории, на нем запланирован объект торгового назначения 1850 кв.м. торговой площади. По заявлению инвестора изменялись параметры объекта в части увеличения этажности с 2 до 3 надземных этажей.

В соответствии Правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

На сегодняшний день в 9 микрорайоне в шаговой доступности большое количество торговых точек, расположенных в том числе на 1-х этажах многоквартирных жилых домов, предусмотренные проектами таких домов. По мнению застройщика спрос на новые торговые площади невысокий. В связи с чем, ЗАО «НСД» обратилось на комиссию по градостроительному зонированию с предло-



жением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101015:499 и объекта капитального строительства в его границах - «общественное управление», на основании обращения заинтересованного органа исполнительной власти – управления по обеспечению деятельности мировых судей аппарата Губернатора ХМАО-Югры о выкупе здания для размещения мировых судей г. Нижневартовска и Нижневартовского района.

Объект обеспечен парковкой для автотранспорта сотрудников и посетителей, въездом-выездом с улицы Нефтяников.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Прокофьев В.Ю., Джек В.П., Тихонов В.В., Долгополова Л.А., Колтунова Е.А., Крутовцов А.А.**

**Решение комиссии:**

Предложение ЗАО «НСД» о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в его границах, расположенного в территориальной зоне ЖЗ 101 – «общественное управление», не выносить на публичные слушания, так как торговый объект на рассматриваемом земельном участке предусмотрен проектом планировки территории. Проект обсуждался на публичных слушаниях. На территории 9 микрорайона недостаточно торговых объектов, расположенных в «шаговой доступности».

**за - 7**

**против - 3 (Пшенцов Н.А., Прокофьев В.Ю., Джек В.П.)**

**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

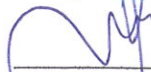


**Члены комиссии по градостроительному зонированию  
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)  
территории города Нижневартовска**

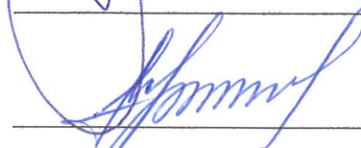
Гмызин С.Н.

  
Гмызин С.Н.

Джек В.П.



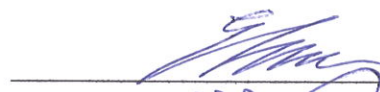
Долгополова Л.А.



Крутовцов А.А.



Колтунова Е.А.



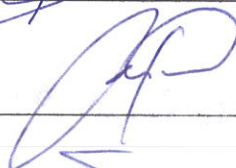
Назмутдинов Р.Р.



Прокофьев В.Ю.



Тихонов В.В.



Туниеков А.А.

