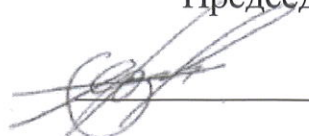


Утверждаю:

Председатель комиссии



В.П. Ситников

ПРОТОКОЛ № 29-2017

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

г. Нижневартовск

10.10.2017

Ситников В.П.

- заместитель главы города по строительству, председатель комиссии;

Старостенко Т.И.

- исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города, заместитель председателя комиссии;

Кузнецова Д.К.

- начальник 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;

Лариков П.А.

- председатель Нижневартовской торгово-промышленной палаты города;

Джек В.П.

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

Стрижова Л.В.

- заместитель начальника юридического управления администрации города;

Туниеков А.А.

- начальник управления по природопользованию и экологии администрации города;

Боровик О.А.

- исполняющий обязанности заместителя директора департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов, начальника управления земельными ресурсами администрации города

Присутствующие:

Прокопенко М.С.

- специалист-эксперт отдела торговли управления по потребительскому рынку администрации города;

Аюпов Р.Р.

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

Повестка дня:

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

Вопрос 2. Принятие решения по рассмотренному на публичных слушаниях 19.09.2017 проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Вопрос 3. Принятие решения по вопросам предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, рассмотренным на публичных слушаниях 05.09.2017, 19.09.2017.

По повестке дня выступила Кузнецова Д.К.

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

1.1. Рассматривается предложение Нефедова Юрия Александровича 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 объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) с целью внесения изменений в характеристику земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301027:302, расположенного по улице Кузоваткина, д.39, в части изменения вида разрешенного использования в соответствии со свидетельством о регистрации права собственности на объект – «Магазин».

Земельный участок выделен из земельного участка 86:11:0301027:236 под существующими гаражами ГСК «Северный» площадью 3,3 га.

Площадь образованного земельного участка 337 кв.м.

В границах участка в праве собственности нежилое 2-х этажное здание магазина, расположенное на одной линии застройки с другими бывшими гаражными боксами, реконструированными под торговые объекты, для большей части которых территориальная зона в 2015 году была переведена.

Изменение вида разрешенного использования требуется для дальнейшего

выкупа земельного участка под объектом недвижимости.

Территория прилегающая к объекту не благоустроена.

По данному предложению выступили: Землянкин С.Ф., Ситников В.П.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение о включении в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Нефедова Ю.А. в части изменения территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) на территориальную зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) с целью внесения изменений в характеристику земельного участка

Рекомендовано рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 10

против - 0

воздержался - 0

2.1. Рассматривается предложение Фоменко Владислава Владимировича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны городских лесов (РЗ 602) в зону размещения объектов придорожного сервиса (ТЗ 506) с целью расширения территории под объектом придорожного сервиса, расположенного на 12 километре автодороги г. Нижневартовск – г. Мегион.

Земельный участок площадью 0,59 га в собственности у Фоменко В.В., имеет вид разрешенного использования - под размещение объектов придорожного сервиса. На земельном участке расположен объект собственности заявителя - автозаправочная станция. С целью увеличения мощности объекта, для размещения на дополнительной территории вспомогательных (сопутствующих) объектов, требуется увеличение площади земельного участка и изменение территориальной зоны.

Ранее, по предложению заявителя, зона размещения объектов придорожного сервиса (ТЗ 506) расширена за счет природных территорий, и сегодня граничит с городскими лесами, стоящими на кадастровом учете.

Параллельно запрашивается изменение природных территорий на территориальную зону городских лесов в равнозначной площади в районе озера Эмтор с целью восстановления площади городских лесов.

По данному предложению выступили: Землянкин С.Ф., Ситников В.П.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение о включении в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Фоменко В.В. в части перевода территориальной зоны городских лесов (РЗ 602) в зону размещения объектов придорожного сервиса (ТЗ 506) с целью расширения территории под объектом придорожного сервиса, расположенного на 12 километре автодороги г. Нижневартовск – г. Мегион

Рекомендовано рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 10

против - 0

воздержался - 0

Вопрос 2. Принятие решения по рассмотренному на публичных слушаниях 19.09.2017 проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

2.1. С целью соблюдения норм градостроительного законодательства в градостроительных регламентах территориальных зон:

- застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101);
- застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ 102);
- застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ 103);
- размещения объектов социального обслуживания (ОДЗ 207);
- озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)
- отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения (РЗ 603)
- размещения объектов административно-делового назначения (ОДЗ 201);
- размещения объектов коммунально-бытового назначения (ОДЗ 202);
- размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) включить в параметры разрешенного использования основных, условно разрешенных и вспомогательных видов информацию о невозможности установления минимальной и (или) максимальной площади и размера земельных участков.

за - 9

против – 1 Высказано мнение о необходимости определения минимальной и (или) максимальной площади земельных участков исходя из норм градостроительного законодательства

воздержался - 0

б) В основные виды территориальных зон:

- застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101);
- застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ 102);
- застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ 103);
- размещения объектов административно-делового назначения (ОДЗ 201);
- размещения объектов коммунально-бытового назначения (ОДЗ 202);
- размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203);
- размещения объектов культурно-досугового назначения (ОДЗ 205);
- размещения объектов социального обслуживания (ОДЗ 207);
- ритуального назначения (СНЗ 801);
- размещения объектов придорожного сервиса (ТЗ 506);

вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - «автомобильный транспорт» включить в как основной.

за - 10

против – 0

воздержался - 0

Вопрос 2. Принятие решения по рассмотренному на публичных слушаниях 19.09.2017 проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Единогласно поддержаны предложения в раздел 3 Правил землепользования и застройки «Карта градостроительного зонирования»:

- департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска в части установления территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) в части западной границы квартала П11.1 старой части города с целью изменения границ земельных участков по фактическому землепользованию;

- департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска в части исключения элемента улично-дорожной сети, разделяющего кварталы В-10.1 и В-10.2 с целью изменения границ земельных участков по фактическому землепользованию;

- управления архитектуры и градостроительства администрации города в части установления природных территорий для части территории кварталов 13П и 15П, в границах охранной зоны высоковольтной линии электропередач мощностью 110кВ природные территории;

- управления архитектуры и градостроительства администрации города в части установления территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) для части кварталов 15П и 11П с целью приведения в соответствие градостроительного зонирования решением, принятым проектом планировки и проектом межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска;

- ФКУ СИЗО-1 УФСИН РОССИИ ПО ХМАО-Югре в части изменения территориальной зоны озелененных территорий общего пользования РЗ (601) на зону режимных территорий (ВРЗ 901) с целью размещения кинологического парка для служебных собак учреждения в квартале В-13.1 старой части города;

- Управления МВД России по г. Нижневартовску в части изменения территориальной зоны размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209) на территориальную зону режимных территорий (ВРЗ 901) с целью завершения строительства изолятора временного содержания осужденных, расположенного на пересечении улиц 60 лет Октября и Мусы Джалиля;

- ООО «Русский Филипп» в части изменения территориальной зоны инженерной инфраструктуры (ИЗ 400) на территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501003:0052 с целью приведения в соответствие вида использования земельного участка и расположенного в его границах индивидуального жилого дома со встроенно-пристроенным магазином на 1 этаже;

- ООО «Глобус» в части установления территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301004:46, расположенного по улице 16П в Западном промышленном узле города с целью приведения в соответствие территориальной зоны с видом использования земельного участка;

- департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов адми-

нистрации города в части установления территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) для размещения ярмарки в районе СОНТ «Авиатор»;

- по предложению общества с ограниченной ответственностью «Птицефабрика Нижневартовская» в части изменения территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301) на территориальную зону объектов сельскохозяйственного назначения (СХЗ 702) с целью расширения территории предприятия и дальнейшего предоставления с торгов земельного участка площадью 4,4715 га, расположенного по ул. Лопарева в районе Нижневартовской птицефабрики предложено в границах испрашиваемой территории сформировать 2 земельных участка площадью 3,4 га с установлением территориальной зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХЗ 702) и площадью 1,0715 га с установлением территориальной зоны размещения объектов административно-делового назначения (ОДЗ 201) с целью исключения наложения санитарно-защитной зоны объектов птицеводства на территориальную зону застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ 103) в квартале 9П старой части города.

При подготовке протокола, в рабочем порядке, заявителем предложено подготовить проект сокращения нормируемой санитарно-защитной зоны от объектов птицеводства и принятия окончательного решения на очередном заседании комиссии по градостроительному зонированию.

- по предложению индивидуального предпринимателя Фоменко Владислава Владимировича в части изменения территориальной зоны размещения объектов спорта (РЗ 604) на территориальную зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101010:173, расположенного в 8 мкр. города Нижневартовска с целью размещения торгового объекта – рынка с учетом мнения жителей дома №15 по ул. Ленина предложено установить для земельного участка территориальную зону ЖЗ102 – застройки среднеэтажными жилыми домами, в которой основным видом будет «автомобильный транспорт». Таким образом, заявитель сможет завершить строительство объекта в соответствии с видом разрешенного использования приобретенного земельного участка.

за - 10

против - 0

воздержался – 0

Вопрос 3. Принятие решения по вопросам предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, рассмотренным на публичных слушаниях 05.09.2017, 19.09.2017.

3.1. Рассматривается заявление от собственников нежилых помещений (Беседин В.М., Беседин М.В., Беседина Л.М., Филяюшкин Д.И., Соколов Д.С.) – пяти гаражных боксов, являющихся частями одного объекта капитального строи-

тельства, расположенного по ул. Интернациональной, 87 в коммунальной зоне 2 очереди застройки на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0403002:207, предоставленным по договору аренды с множественностью лиц под существующие индивидуальные гаражи.

Заявители запрашивают условно разрешенный вид «объекты придорожного сервиса» для земельного участка и объекта капитального строительства, расположенных в территориальной зоне объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) под с целью использования объекта под станцию технического обслуживания и автомобильную мойку.

Ранее участок являлся частью территории ГСК «Иртыш», в границах которого в соответствии с разрешением на строительство 80-13 от 13.07.2013 построены гаражи №289 - 293. Гаражи введены в эксплуатацию на основании разрешения 69-2015 от 09.10.2015. В настоящее время гаражные боксы используются в коммерческих целях как объекты придорожного сервиса.

Доступ к помещениям осуществляется со стороны красной линии улицы Интернациональной, также через территорию ГСК. В границах земельного участка согласно планировочной организации обустроено 17 парковочных мест.

Дата постановки земельного участка на кадастровый учет – 07.04.2017.

Договор аренды заключен 25.07.2017 сроком на 49 лет.

Согласование правообладателей смежных земельных участков получено.

На публичных слушаниях членами комиссии по градостроительному зонированию высказано мнение о необходимости разработки проекта реконструкции гаражей по причине наличия технологических процессов, связанных с функционированием объектов придорожного сервиса, в том числе автомобильной мойки.

В отношении прилегающей территории и самого объекта высказано мнение о приведении его в соответствии с Концепцией благоустройства, наведении порядка на территории.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение поддержать предложение Беседина В.М., Беседина М.В., Бесединой Л.М., Филяюшкина Д.И., Соколова Д.С. о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0403002:207 и объекта капитального строительства, расположенного в его границах «объекты придорожного сервиса».

за - 10

против - 0

воздержался - 0

3.2. Рассматривается заявление Артыкова Д.А., собственника жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501003:105 по ул. Лопарева, 80б в старой части города.

Жилой дом с земельным участком перешли собственность заявителя по договору дарения. Собственность зарегистрирована 14.12.2016.

Собственник проживает по другому адресу, намеревается использовать земельный участок, расположенный в зоне индивидуальной жилой застройки (ЖЗ 104), под размещение и строительство на нем здания магазина с кафе. С этой це-

лью запрашивает условно разрешенные виды использования «магазин» и «общественное питание».

Согласно публичной карте смежные земельные участки, поставленные на кадастровый учет, отсутствуют, хотя рядом находятся жилые дома по пер. Энтузиастов, 2, ул. Лопарева, 80 и 80а.

Согласно предварительно выполненному разбивочному плану все существующие постройки на земельном участке подлежат демонтажу. Проектируемое здание габаритами в осях 12 x 18 метров предполагается разместить на месте демонтируемого жилого дома на расстоянии 6,5 м от соседнего жилого дома №80а, также разместить автостоянку на 5 парковочных мест, мусорный контейнер. Магазин планируется 2-этажным, второй этаж жилой.

Решение комиссии:

Единогласно высказано мнение о переизбытке торговых объектов в городе, в том числе и в его старой части.

Принято решение отклонить предложение Артыкова Д.А. о предоставлении условно-разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501003:105 и объекта капитального строительства, расположенного в его границах «магазин» и «общественное питание».

за - 10

против - 0

воздержался - 0

3.3. Повторно рассматривается предложение Касумова Ш.А.о. 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.

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).

Учитывая мнение жителей дома №13 по улице Ханты Мансийской, являющихся правообладателями смежного земельного участка изменены проектные решения объекта. 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) 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).

Решение комиссии:

Единогласно принято решение поддержать предложение Касумова Ш.А.о. о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101002:130 и объекта капитального строительства, расположенного в его границах «магазин».

за - 10

против - 0

воздержался - 0

3.4. Рассматривается предложение Барановского Сергея Владимировича о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501001:328, расположенного по улице Тихой, д.41 в старой части города Нижневартовска в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) – «общественное питание». Земельный участок, площадью 1052 кв.м. в собственности у заявителя, с видом разрешенного использования - под строительство индивидуального жилого дома. На земельном участке возведен 3-этажный жилой дом, общей площадью 1048,6 кв.м., на который зарегистрировано право собственности.

Для обеспечения населения услугами общественного питания заявителем предложено размещение в здании кафе на 60 посетителей. Для изменения назначения объекта ООО «Гражданпроектстрой» подготовлена проектная документация. Для рассмотрения на комиссии по градостроительному зонированию представлены поэтажные планы 1 и 2 этажей здания. 3 этаж проектом предусмотрен как технический для размещения коммуникаций. Учитывая, что в собственности у заявителя 3-х этажный жилой дом, третий этаж не является техническим. (при визуальном осмотре имеет высоту не менее 3 метров, окна, лестничные марши и является эксплуатируемым этажом).

Загрузка товаров в кафе по проекту осуществляется - в границах земельного участка со стороны улицы Тихой.

Для обеспечения подъезда автотранспорта к объекту и организации парковочных мест задействован смежный земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501001:0030, который приобретен заявителем в 2010 году в собственность.

Всего проектом предусмотрено 22 парковочных места для посетителей кафе на открытой парковке и 8 машиномест для 10 работников кафе в закрытой парковке.

Существующий 3-х этажный жилой дом имеет отклонения от предельных параметров в части уменьшения допустимого минимального отступа от юго-восточной границы земельного участка до линии застройки от 3м. до 0м., от северо-западной границы земельного участка до линии застройки от 3м. до 1,5м. и увеличения процента застройки на земельном участке до 85%.

Согласия на применение условно разрешенного вида и отклонений от предельных параметров от правообладателей смежных земельных участков получены.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение поддержать предложение Барановского С.В.

о предоставлении условно-разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501001:328 и объекта капитального строительства, расположенного в его границах «общественное питание».

После получения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501001:328 заявителю рекомендовано учесть факт необходимости обеспечения полноценного функционирования кафе за счет размещения в границах земельного участка достаточного количества парковочных мест, проездов, контейнерной и разгрузочной площадок. Членами комиссии поддержано решение о предоставлении отклонений от предельных параметров в части уменьшения допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки без повторного обсуждения на комиссии по градостроительному зонированию при рассмотрении возможности объединения 2 земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501001:328 и 86:11:0501001:0030.

за - 10

против - 0

воздержался - 0

Протокол вела:

Кузнецова Дарья Константиновна 41 34 06

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

Гмызин С.Н.

Джек В.П.

Землянкин С.Ф.

Лариков П.А.

Старостенко Т.И.

Ситников В.П.

Стрижова Л.В.

Туниеков А.А.

Шейна Л.Н.

A vertical column of handwritten signatures corresponding to the names listed on the left. From top to bottom: Gmyzin S.N. (a stylized signature), Dzhak V.P. (a signature with a large loop), Zemlyankin S.F. (a signature with a large loop), Larikov P.A. (a signature with a large loop), Starostenko T.I. (a signature with a large loop), Sitnikov V.P. (a signature with a large loop), Strizhova L.V. (a signature with a large loop), Tuniekov A.A. (a signature with a large loop), and Sheina L.N. (a signature with a large loop).