

ПРОТОКОЛ №41-2018
комиссии по градостроительному зонированию
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск
29.11.2018

- Попович Н.А. - исполняющий обязанности заместителя главы города по строительству, председатель комиссии по градостроительному зонированию (комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки) территории города Нижневартовска (далее - комиссия);
- Ракитский А.А. - начальник 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 (без права голоса).

Члены комиссии:

- Багишева И.А. - начальник управления по развитию промышленности и предпринимательства администрации города;
- Боровик О.А. - заместитель директора департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов, начальник управления земельными ресурсами администрации города;
- Джек В.П. - исполнительный директор Региональной общественной организации «Добровольная пожарная охрана Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Землянкин С.Ф. - заместитель председателя Думы города Нижневартовска;
- Крепких В.В. - председатель Совета Нижневартовской торгово-промышленной палаты;
- Стрижова Л.В. - заместитель начальника юридического управления администрации города.

Присутствовали:

- Бугаев И.П. - государственный инспектор отделения дорожного надзора Государственной инспекции безопасности дорожного движения Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Нижневартовску;

Захарченко К.В.	- инженер отдела координации и взаимодействия по вопросам безопасности населения и мониторинга территорий садово-огороднических объединений МКУ "Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям";
Истомин Я.П.	- начальник отдела информационного обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации города;
Кистанов И.В.	- начальник службы пожаротушения ФГКУ «5 отряд Федеральной противопожарной службы по ХМАО – Югре»;
Колычев С.Н.	- заместитель начальника ФГКУ «5 отряд Федеральной противопожарной службы по ХМАО – Югре»;
Крылова О.В.	- главный специалист отдела экологической безопасности и рационального природопользования управления по природопользованию и экологии администрации города;
Семейкина О.Н.	- специалист-эксперт отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города;
Старостенко Т.И.	- заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города, докладчик;
Татаренков В.Л.	- директор МКУ "Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям".

Повестка дня:

1. Повторное рассмотрение предложения на предоставление отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501006:701 по улице Первомайской, 19а.

2. Принятие решения по вопросам, рассмотренным на публичных слушаниях 08.11.2018, о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставления отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (5 предложений).

3. Рассмотрение предложения ФГКУ «5 ОФПС по ХМАО - Югре» о размещении пожарного подразделения на территории Северного промышленного узла города Нижневартовска.

4. Общая информация по итогам проведения работы в рамках муниципального контракта по определению зоны затопления.

Попович Н.А. открыла заседание, объявила о собрании кворума для проведения комиссии и передала слово Старостенко Т.И.

По повестке дня выступила Старостенко Т.И.

1.1. До сведения присутствующих доведена информация по предложению Ламбина Михаила Геннадьевича о предоставлении разрешения на отклонение от пре-

дельных параметров индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501006:701 по улице Первомайской, 19а, в части изменения минимального отступа застройки от юго-восточной границы земельного участка с 3 м до 0 м.

На заседании комиссии, состоявшемся 09.10.2018, в связи с наличием возможных ограничений использования земельного участка в водоохранной зоне реки Оби, а также хаотичной застройкой старой части города без учетов противопожарных разрывов, заявителю рекомендовано подготовить проект индивидуального жилого дома в части архитектурного решения и планировочной организации объекта в границах земельного участка и прилегающей территории.

К очередному заседанию комиссии заявителем предоставлена схема земельного участка с топографическими сведениями и указанием материалов ограждающих конструкций индивидуального жилого дома.

Решение комиссии:

По факту отсутствия оснований для принятия решения об отказе, учитывая предоставленные заявителем проектные решения, соответствующие требованиям действующего градостроительного законодательства и пожарных норм членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать главе города поддержать предложение Ламбина М.Г. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров индивидуального жилого дома по улице Первомайской, 19а в части изменения минимального отступа застройки от юго-восточной границы земельного участка с 3 м до 0 м.

за - 8

против – 0

воздержался - 0

2.1. Доложена информация по предложению Егереву Олега Александровича о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301023:244, расположенного в юго-западном промышленном узле города по улице 2П-2, д. 19, стр. 2, - «гостиничное обслуживание».

После получения условно разрешенного вида использования земельного участка – «гостиничное обслуживание» правообладателем планируется подготовка проекта реконструкции объекта и благоустройства прилегающей территории. Учитывая факт размещения на рассматриваемом земельном участке, площадью 2055 кв.м объекта площадью 1339 кв.м запрашиваются отклонения от предельных параметров в части увеличения процента застройки до 65% (по факту размещения объекта).

В ходе проведения публичных слушаний 08.11.2018 высказано замечание, о несоответствии размещения объекта капитального строительства требованиям пожарной безопасности, а также требованиям градостроительного проектирования в отношении размещения парковочных мест.

Заявителем предоставлен проект «Реконструкция здания «Административное здание «Вахта-80» под здание «Вахтовая гостиница», выполненный ООО «ГражданПроектСтрой». Проектом предусмотрены мероприятия пожарной безопасности, объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями строительных норм и правил.

Проектными решениями не учтен 2-х этажный объект капитального строительства – гараж с административными помещениями, возведенный без предоставления

разрешительных документов, так как заявитель намерен демонтировать данный объект.

По данному предложению выступили: Джек В.П., Ракитский А.А.

Решение комиссии:

Принимая во внимание, что правообладателем планируется реконструкция объекта, осуществление которой будет выполняться в соответствии с проектной документацией с учетом противопожарных и строительных норм, членами комиссии единогласно принято решение поддержать предложение Егерев О.А. о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301023:244, расположенного в юго-западном промышленном узле города по улице 2П-2, д. 19, стр. 2, - «гостиничное обслуживание». Принято решение рекомендовать главе города предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства в части увеличения максимального процента застройки до 65%.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

2.2. Представлена информация по предложению Даниша Ивана Аркадьевича о предоставлении отклонений от предельных параметров индивидуального жилого дома №28а по улице Советской в старой части города на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501002:785 в части уменьшения минимального расстояния от северо-западной и юго-восточной границ земельного участка с 3 м до 0 м.

В следствии раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11:0500108:91 площадью 1008 кв.м образованы 2 земельных участка:

- 86:11:0501002:785 – площадью 500 кв.м (правообладатель Даниш И.А.),
- 86:11:0501002:786 – площадью 538 кв.м (правообладатель Даниш И.А.).

Участок с кадастровым номером 86:11:0501002:785 имеет неправильную вытянутую форму, что затрудняет размещение объекта в его границах без нарушения установленного градостроительным регламентом минимального отступа застройки от границ земельного участка.

В ходе проведения публичных слушаний высказано замечание, о несоответствии размещения объекта капитального строительства требованиям пожарной безопасности, а также даны рекомендации предусмотреть компенсирующие мероприятия для обеспечения противопожарных требований.

Состоялось обсуждение предложения.

Членами комиссии отмечен факт самостоятельного возведения второго индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0500108:91 с нарушением норм пожарной безопасности. В связи с чем, учитывая стесненность застройки в старой части города, произведен раздел земельного участка с кадастровым номером 86:11:0500108:91 на 2 участка сложной конфигурации.

Решение комиссии:

Учитывая, что раздел земельного участка с кадастровым номером 86:11:0500108:91 правообладателем осуществлялся самостоятельно по факту осу-

ществленного строительства деревянного жилого дома с нарушением требований пожарной безопасности, членами комиссии единогласно принято решение об отказе в предоставлении отклонений от предельных параметров индивидуального жилого дома №28а по улице Советской.

за - 8

против – 0

воздержался - 0

2.3. Присутствующим представлены материалы по предложению АО «Горэлектросеть» о предоставлении отклонений от предельных параметров разрешенного строительства гостинично-делового центра, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0103002:2 по улице Г.И. Пикмана в квартале Прибрежный-3 в части увеличения этажности объекта до 12 этажей.

В соответствии с договором аренды земельного участка рассматриваемый земельный участок, площадью 11 922 кв.м находится в аренде у АО «Горэлектросеть» с 04.08.2017 до 03.08.2020 с разрешенным использованием для строительства объекта «Офисный центр с апартаментами».

В соответствии с проектом планировки территории Прибрежной зоны, утвержденным постановлением главы города Нижневартовска от 11.04.2008 №457, в данной части квартала Прибрежный-3 предусмотрено размещение речного порта с 13-тиэтажной гостиницей, а также парковочных мест для обеспечения объекта в границах рассматриваемого земельного участка и на прилегающей территории.

В ходе проведения публичных слушаний поступило возражение от жителей многоквартирного дома №31 по ул. Г.И. Пикмана в отношении возведения данного объекта территории Прибрежной зоны.

Состоялось обсуждение предложения.

По данному предложению выступили Землянкин С.Ф., Попович Н.А., Ракитский А.А., Старостенко Т.И. в поддержку предложения АО «Горэлектросеть»

Крепких В.В. выступил оппонентом в дискуссии и высказал принципиальное мнение о нецелесообразности строительства объекта общественно-делового назначения на территории набережной р. Оби.

Решение комиссии:

Так как размещение здания гостинично-делового центра предусмотрено документацией по планировке Прибрежной зоны-3, большинством голосов членов комиссии принято решение рекомендовать главе поддержать предложение АО «Горэлектросеть» о предоставлении отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объекта по улице Г.И. Пикмана в квартале Прибрежный-3 в части увеличения этажности объекта до 12 этажей.

за - 7

против – 1 (Крепких В.В.)

воздержался - 0

2.4. Озвучена информация по предложению Диденко Любови Анатольевны о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501002:5, расположенного по улице Лопарева, д. 125/1 – «бытовое обслуживание».

Учитывая конфигурацию земельного участка и параметры возведенного жилого дома, данный объект невозможно обеспечить парковочными местами в границах земельного участка в соответствии с требованиями градостроительных норм. Объект капитального строительства возведен на земельном участке самовольно без учета норм пожарной безопасности.

В представленном проекте индивидуального жилого дома не отражены решения по размещению помещений парикмахерской в соответствии с требованиями архитектурно-строительного проектирования и санитарно-эпидемиологических норм.

В ходе проведения публичных слушаний дано замечание, о несоответствии размещения объекта капитального строительства требованиям пожарной безопасности.

Решение комиссии:

Учитывая, что реконструкция жилого дома выполнена без получения разрешительных документов, с несоответствием требованиям пожарных и градостроительных норм, членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать главе отклонить предложение Диденко Л.А. о предоставлении условно разрешенного вида использования земельного участка, расположенного по улице Лопарева, д. 125/1 – «бытовое обслуживание».

**за - 8
против – 0
воздержался - 0**

2.5. До сведения присутствующих доведена информация по предложению Кряженко Егора Валерьевича о предоставлении отклонений от предельных параметров индивидуального жилого дома №9 по улице Повха в старой части города на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501009:125 в части уменьшения минимального расстояния от южной границы земельного участка с 5 м до 2 м.

Рассматриваемый земельный участок частично расположен за красной линией улицы Повха, расположен за границами зон особого регулирования.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет в 2006 году до утверждения красных линий.

Решение комиссии:

Так как размещение жилого дома не противоречит требованиям градостроительного и земельного законодательства, требованиям пожарной безопасности, членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать главе поддержать предложение Кряженко Е.В. о предоставлении отклонений от предельных параметров индивидуального жилого дома №9 по улице Повха в части уменьшения минимального расстояния от южной границы земельного участка с 5 м до 2 м.

**за - 8
против – 0
воздержался - 0**

3. Представлена информация по предложению ФГКУ «5 ОФПС по ХМАО - Югре» о размещении пожарного подразделения на территории Северного промышленного узла города Нижневартовска в районе 11-го – 14-го километра автодороги

Нижневартовск-Радужный с целью соблюдения требований пожарной безопасности в части своевременного реагирования на пожары.

Ранее на заседании комиссии №24-2017, состоявшемся 31.05.2017, рассмотрено предложение ООО «Рустэк» о размещении на территории города дополнительных объектов государственной противопожарной службы с целью покрытия территории северной части города и членами комиссии единогласно принято решение рекомендовать 5 ОФПС направить предложения по размещению дополнительных зданий пожарных депо в городе для обеспечения выполнения требования федерального законодательства по прибытию пожарной техники в нормативно установленное время.

На территории Северного промышленного узла города Нижневартовска с учетом территориального зонирования и вида разрешенного использования земельного участка для строительства объекта спасательной службы предложено 2 варианта размещения объекта в предлагаемом заявителем периметре.

Состоялось обсуждение предложения.

Кистановым И.В. представлено обоснование необходимости размещения пожарной части в Северном промышленном узле города.

По данному предложению выступили Джек В.П., Землянкин С.Ф., Колычев С.Н., Попович Н.А., Старостенко Т.И.

Решение комиссии:

Принимая во внимание необходимость соблюдения требований пожарной безопасности, в том числе в части своевременного реагирования на пожары, членами комиссии положительно рассмотрено предложение ФГКУ «5 ОФПС по ХМАО - Югре» о размещении пожарного подразделения на территории Северного промышленного узла.

С целью формирования земельного участка для строительства объекта заявителю рекомендовано:

- рассмотреть предложенные территории на предмет соответствия пожарным нормативам;
- направить в адрес заместителя главы города по строительству Ситникову В.П. план мероприятий по строительству пожарной части.

за - 8

против – 0

воздержался - 0

4. Доложена информация о проведенной работе по определению границ зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 №360, в результате которой определена граница зоны затопления 1% обеспеченности (вероятность затопления 1 раз в 100 лет) площадью 8978 га.

В управление архитектуры и градостроительства продолжают поступать предложения от правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в садово-огороднических некоммерческих товариществах в территориальной зоне огородничества (СХЗ 703), об установлении территориальной зоны дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) либо зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) с целью оформления прав собственности

на объекты капитального строительства. С предложением об изменении территориальной зоны огородничества (СХЗ 704) на комиссию обратились:

1. Марчук Анастасия Владимировна - земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501011:2194, расположенный в СОНТ ИД «Солнышко» на территории Старого Вартовска;

2. Мойлашов Нурали Расул оглы - земельный участок с кадастровым номером 86:11:0801001:1264, расположенный в СОНТ «Факел»;

3. Панфилович Владимир Владимирович - земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:16945, расположенный в СОНТ «Мечта» на территории РЭБ флота;

4. Вильчинская Елена Александровна - земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:16545, расположенный в СОНТ «Мечта» на территории РЭБ флота;

5. Поляков Сергей Александрович - земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:16619, расположенный в СОНТ «Мечта» на территории РЭБ флота;

6. Попушной Леонид Иванович - земельный участок, расположенный в СОНТ «Клубничка» на территории РЭБ флота (собственник жилого дома, расположенного на рассматриваемом земельном участке);

7. Блошенко Дмитрий Георгиевич - земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:14198, расположенный в СОНТ «Клубничка» на территории РЭБ флота.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска на территории, подверженной затоплению, подтоплению установлена территориальная зона огородничества (СХЗ 703), исключающая возможность размещения объектов капитального строительства.

В результате проведенной работы по определению границ зон затопления, подтопления некоторые участки, относящиеся к территориальной зоне огородничества, оказались за пределами зоны затопления 1% обеспеченности. Необходимо принять принципиальное решение в отношении таких участков при намерении правообладателя оформить права на объекты капитального строительства. А также в отношении участков, находящихся в границах данной зоны, но правообладатели которых готовы выполнить мероприятия по инженерной защите территории от затопления, подтопления.

В отношении садовых товариществ, расположенных в старой части города необходимо принять во внимание работы по берегоукреплению реки Оби (7 очередь), запланированные МКУ "УКС". На сегодняшний день выполняются предпроектные работы.

Следует учесть, что по завершению данных работ границы зоны затопления 1% обеспеченности могут измениться.

Состоялось обсуждение предложения.

По данному предложению выступили: Джек В.П., Захарченко К.В., Землянкин С.Ф., Попович Н.А., Старостенко Т.И.

Бугаев И.П. высказал мнение: Помимо того, что риску затопления подвержены огородные участки, необходимо учитывать дорожную ситуацию, затопление подъездных путей и дорог. В связи с отсутствием возможности подъезда к участкам в паводковый период нарушаются требования безопасности жизнедеятельности граждан.

Татаренков В.Л. озвучил показатели численности населения, проживающего на территории садово-огороднических товариществ. Высказал мнение, что проведение мероприятий по инженерной защите территории в отношении одного товарище-

ства в целом ситуацию в паводковый период не изменит, так как затопление и подтопление подъездных путей блокирует доступ к участкам.

Решение комиссии:

В отношении поступивших предложений членами комиссии единогласно принято решение об отказе в изменении территориальной зоны огородничества (СХЗ 703) в связи с тем, что территории садово-огороднических товариществ, в которых размещены рассматриваемые земельные участки находятся в зоне затопления 1% обеспеченности.

Предложения об изменении территориальной зоны земельных участков, находящихся в зоне затопления (подтопления), будут рассматриваться комиссионно в индивидуальном порядке при наличии документов, подтверждающих выполнение мероприятий по инженерной защите территории от затопления (подтопления) в отношении единого планировочного элемента (СОИТ, квартал и тд.).

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**

Багишева И.А.

Боровик О.А.

Джек В.П.

Землянкин С.Ф.

Крепких В.В.

Попович Н.А.

Ракитский А.А.

Стрижова Л.В.

