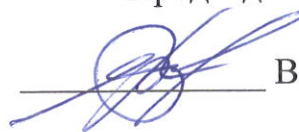


Утверждаю:

Председатель комиссии



В.П. Ситников

ПРОТОКОЛ № 30-2017

комиссии по градостроительному зонированию

(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)

территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск 30.11.2017

Пспович Н.А.

- исполняющий обязанности заместителя главы города по строительству;

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:

Стрижова Л.В.

- заместитель начальника юридического управления администрации города;

Туниеков А.А.

- начальник управления по природопользованию и экологии администрации города;

Присутствующие:

Аюпов Р.Р.

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

Боровик О.А.

- заместитель директора департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов, начальника управления земельными ресурсами администрации города

Ванжула Н.С.

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

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 рассмотренным на публичных слушаниях 21.11.2017, вопросам предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставления отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

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 председателя СОТ "Калина" Подзолко Мининзухры Мининтдиновны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части карты градостроительного зонирования, а именно изменения зоны трубопроводного транспорта (ТЗ 505) на территориальную зону огородничества (СХЗ 703) для части территории СОТ "Калина" с целью оформления прав на земельные участки.

СОТ "Калина" расположен в кадастровом квартале 86:11:0401001 севернее монумента покорителям Самотлора. В 1992 году граница территории товарищества была поставлена на кадастровый учет. При этом порядка 15 земельных участков расположены в границе охранной зоны трубопроводного транспорта (ТЗ 505). В связи с этим оформить права на дачные участки членами товарищества не представляется возможным. Зона трубопроводного транспорта (ТЗ 505) установлена от газопровода, который подведен к газораспределительной станции №2 и имеет охранную зону равную 15 метрам.

По данному предложению выступили: Попович Н.А., Туниеков А.А., Старостенко Т.И.

Решение комиссии:

Направить запрос правообладателю линейного объекта – трубопровода о возможности разместить объект огородничества в зоне с особыми условиями использования земельных участков. Повторно рассмотреть вопрос на Комиссии по градостроительному зонированию на основании полученного ответа на запрос.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.2. Рассматривается предложение председателя СОНТ "Весна" Быховец С.А. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части карты градостроительного зонирования, а именно изменения

природных территорий на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) с целью расширения территории товарищества.

СОНТ "Весна" существует с 1991 года, в 2010 году данные о нем внесены в ЕГРН. В связи со сложившейся застройкой некоторые земельные участки расположены за границей товарищества в непосредственной близости к зоне городских лесов. При расширении территории товарищество обязуется провести необходимые противопожарные мероприятия для защиты лесов, а также содержать территорию в чистоте.

Площадь доотвода составляет 13,1 га. После проведения мероприятий по изменению градостроительного зонирования товариществом планируется разработка документации по планировке территории, то есть проекта планировки и проекта межевания и дальнейшее формирование единого земельного участка под расширение СОНТ.

По данному предложению выступили: Попович Н.А., Старостенко Т.И.

Решение комиссии:

Учитывая, что рассматриваемая территория, находящаяся южнее СОНТ "Весна", может быть использована исключительно с целью ведения садоводства, единогласно принято решение о включении в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Быховец С.А. в части перевода природных территорий на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) с целью расширения территории товарищества.

Рекомендовано рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.3. Рассматривается предложение Попова Игоря Александровича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части карты градостроительного зонирования, а именно изменения природных территорий на территориальную зону огородничества (СХЗ 703) для земельного участка расположенного в СНТ "Оптимист" с целью оформления прав на земельный участок (приватизации).

Территория площадью 43,3 га за р. Большая Рязанка предоставлена в бессрочное пользование под коллективные сады.

По данному предложению выступили: Попович Н.А., Боровик О.А.

Решение комиссии:

Так как территория СОНТ "Оптимист" не стоит на кадастровом учете и границы земельного участка товарищества не установлены, то заявителю за счет собственных средств необходимо провести кадастровые работы. Предоставление земельного участка в собственность в таком случае происходит за счет выкупа. Заявителя необходимо предупредить о необходимости проведения таких работ.

Единогласно принято решение о включении в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Попова И.А. в части перевода природных территорий на территориальную зону огородничества (СХЗ 703) с целью оформления прав на земельный участок (приватизации).

Рекомендовано рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.4. Рассматривается предложение председателя СОНТ "Просека" Лойко Ольги Павловны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части карты градостроительного зонирования, а именно изменения природных территорий на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) с целью приведения в соответствие территориальной зоны с уточненными границами товарищества.

Постановлением главы администрации города в 1992 году СОНТ "Просека" отведен в бессрочное пользование земельный участок общей площадью 10,17 га.

В 2015 году по заявлению председателя товарищества комиссия по градостроительному зонированию положительно рассмотрела предложение об установлении единой территориальной зоны для товарищества общей площадью 9,8 га, границы которого стояли на кадастровой учете. В 2017 году границы товарищества уточнены, в новых границах отражены в ГКН. С целью приведения в соответствие необходимо установление территориальной зоны дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) для всей территории товарищества.

По данному предложению выступили: Стрижова Л.В., Старостенко Т.И., Попович Н.А.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение о включении в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Лойко О.П. в части перевода природных территорий на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) с целью приведения в соответствие территориальной зоны с уточненными границами товарищества.

Рекомендовано рассмотреть предложение на публичных слушаниях.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.5. Рассматривается предложение Корепановой Антонины Германовны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части карты градостроительного зонирования, а именно в установлении территориальной зоны огородничества (СХЗ 703) на территории общего пользования для части земельного участка составляющего территорию ДНТ "Сибиряк-1" с целью оформления прав на земельный участок.

Территория товарищества расположена в районе РЭБ флота в затапливаемой зоне (пойма р. Оби), установлена соответствующая зона огородничества (СХЗ 703).

Заявитель как член товарищества владеет земельным участком в ДНТ "Сибиряк-1" площадью 701 кв.м. К восточной границе земельного участка примыкает подъездная дорога общего пользования РЭБ Флота - летняя переправа Орехово-Ермаковского месторождения нефти, которая является территорией общего пользования. На территории общего пользования градостроительный регламент не устанавливается. Поэтому половина участка заявителя не может быть ему предоставлена в право. В данном случае требуется комиссионное принятие решения.

По данному предложению выступили: Попович Н.А., Старостенко Т.И., Туниеков А.А.

Решение комиссии:

Учитывая, что автомобильная дорога является единственной транспортной связью юго-восточной части города с Ермаковской переправой, единогласно принято решение об отказе от включения в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Корепановой А.Г. в части установления территориальной зоны огородничества (СХЗ 703) на территории общего пользования с целью оформления прав на земельный участок.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.6. Рассматривается предложение Вериной Ирины Анатольевны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части карты градостроительного зонирования – изменение территориальной зоны огородничества (СХЗ 703) на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:4056 площадью 786 кв.м. в СОНТ "Радуга" с целью возведения объекта капитального строительства а именно жилого дома.

Рассматриваемый земельный участок принадлежит на праве собственности заявителю с 2011 года, согласно представленному свидетельству о государственной регистрации права. Видом разрешенного использования земельного участка является - существующий садовый участок.

По данному предложению выступили: Старостенко Т.И., Туниеков А.А.

Решение комиссии:

Учитывая, что территория СОНТ "Радуга" подвержена риску затопления (факт затопления зафиксирован постановлением администрации города от 19.06.2015 №1150 "О внесении изменений в постановление администрации города от 10.06.2015 №1089 "Об определении территории затопления"), а также что в 2016 году по предложению председателя товарищества территориальная зона части 18П микрорайона изменена с территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104) в зону огородничества (СХЗ 703) и тем самым приведен в соответствие вид использования земельных участков под садовое товарищество с территориальной зоной, единогласно принято решение об отказе от включения в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Вериной И.А. в части изменения территориальной зоны огородничества (СХЗ 703) на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:4056 в СОНТ "Радуга" с целью возведения объекта капитального строительства, а именно жилого дома.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.7. Рассматривается предложение Гончаровой Василины Степановны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения природных территорий на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) с целью оформления прав на земельный участок №51 в

садово-огородническом кооперативе "Дружба-96".

В ходе подготовки материалов для рассмотрения на очередном заседании комиссии установлен факт расположения рассматриваемого земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории от объекта "Охранная зона "ВЛ-220 кВ Сибирская-НВГРЭС-1, в том числе ВЛ-220 кВ Эмтор-НВГРЭС (опоры 15а-76), ВЛ-220 кВ Сибирская-Эмтор (опоры 1-15а)".

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" правообладателю объекта было направлено письмо о необходимости подтвердить возможность (не возможность) размещения огородного земельного участка в охранной зоне ЛЭП. На что поступил обоснованный отказ. Требуется, учитывая этот факт, комиссионно выразить мнение.

По данному предложению выступили: Старостенко Т.И., Стрижова Л.В., Попович Н.А.

Решение комиссии:

Учитывая факт размещения части рассматриваемого земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории от объекта "Охранная зона "ВЛ-220 кВ Сибирская-НВГРЭС-1, в том числе ВЛ-220 кВ Эмтор-НВГРЭС (опоры 15а-76), ВЛ-220 кВ Сибирская-Эмтор (опоры 1-15а)", единогласно принято решение об отказе от включения в проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска предложения Гончаровой В.С. в части изменения природных территорий на территориальную зону дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704) земельного участка №51 в СОК "Дружба-96" с целью оформления прав на земельный участок.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.8. Рассматривается вопрос, касающийся жилых домов, расположенных в поселке Дивном.

При освоении города предприятиями в качестве ведомственного жилья предоставлялись квартиры и жилые дома в поселке. Часть таких домов приватизирована гражданами, многие дома находятся в муниципальной собственности. Сведения о части жилых домов внесены в ГКН.

На сегодняшний день в данных домах проживают граждане. Техническое состояние таких домов различное. Территория не обеспечена объектами образовательного назначения: детскими садами, школами, объектами медицинского обслуживания, социально – бытового назначения.

В соответствии с генеральным планом города Нижневартовска территория Юго-западного промышленного узла предусмотрена как перспективная для развития производства, документами территориального планирования установлена соответствующая функциональная зона производственного и коммунально-складского назначения.

Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденными решением Думы города от 26.02.2016 №971 для рассматриваемой территории установлена территориальная зона размещения производственных объектов (ПР 301), а также установлены санитарно-защитные зоны от производственных предприятий.

Вопрос переселения граждан, предоставления им иного жилья в муниципальные программы города не включен. Необходимо принципиальное решение вопроса о дальнейших действиях в отношении приспособленного (в территориальном отношении) размещения жилых домов.

По данному предложению выступили: Попович Н.А., Боровик О.А., Туниеков А.А., Старостенко Т.И., Сычева Р.М.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение рассмотреть вопрос, касающийся жилых домов, расположенных в поселке Дивном на очередном заседании комиссии.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

Вопрос 2. Принятие решения, по рассмотренным на публичных слушаниях 21.11.2017, вопросам предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставления отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

2.1. Рассматривается предложение ООО «Климатическая компания «Озон» по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «Административно-бытовой корпус», расположенного в коммунальной зоне 2 очереди застройки города по автодороге Нижневартовск-Излучинск.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0403002:58 в соответствии с договором аренды от 30.04.2015 №125-АЗ предоставлен ООО «Озон» в аренду для целей завершения строительства объекта «Административно-бытовой корпус».

На рассматриваемом земельном участке расположен административно-бытовой корпус, построенный не в соответствии с проектной документацией и выданным 21.05.2016 разрешением на строительство. 08 июня 2016 года произведена корректировка проектной документации, внесены соответствующие изменения в выданное ранее разрешение на строительство объекта. Срок действия разрешения на строительство в соответствии с проектом организации строительства установлен до августа 2016 года.

В апреле 2014 года был подготовлен градостроительный план земельного участка, где определена зона допустимого размещения объекта на земельном участке. Возведенный административно бытовой корпус расположен вне зоны застройки с северо-восточной стороны на 3 м и с северо-западной стороны на 0.5 м. Объект расположен в границах земельного участка. С целью получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Земельный участок расположен в зоне размещения объектов коммунально-складского назначения (ПРЗ 302), где объекты административно-делового назначения являются основным видом разрешенного использования земельного участка.

Следует отметить, что в 2016 внесены изменения в Правила землепользования и застройки города Нижневартовска. Рассматриваемый земельный участок сегодня расположен в территориальной зоне размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502). Объекты административно-делового назначения в территориальной зоне ТЗ 502 не предусмотрены ни в качестве основного вида использования земельного участка, ни в

качестве условно разрешенного. Зона допустимого размещения объекта установлена в границах всего земельного участка.

С целью наиболее оперативного решения вопроса для получения разрешения на ввод ООО «КК «Озон» принято решение руководствоваться градостроительным планом 2014 года, полученном при подготовке проектной документации и получении разрешения на строительство объекта.

От правообладателей смежных земельных участков возражений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «Административно-бытовой корпус» не поступило.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение поддержать предложение ООО «Климатической компании «Озон» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «Административно-бытовой корпус», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0403002:58.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

2.2. Рассматривается предложение Асылгареевой Дании Наилловны о предоставлении условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102011:83, расположенного по улице Интернациональной 23А, в 10Б микрорайоне города Нижневартовска, в территориальной зоне застройки многоквартирными жилыми домами (ЖЗ 101) - "магазин" и "общественное питание".

На земельном участке с 1995 года расположен объект капитального строительства – магазин "День и ночь". Земельный участок и объект в собственности у заявителя (предоставлены свидетельства о государственной регистрации права). Площадь земельного участка 1006 кв.м., площадь торгового объекта 602,3 кв.м.

В период самовольной реконструкции объекта в 2017 году произошло возгорание здания, восстановление последствий от которого и завершение реконструкции продолжается до настоящего времени. Проектной организацией ООО «ГражданПроектСтрой» подготовлена проектная документация.

Проектом предусмотрена реконструкция здания, которая включает изменение кровли для создания полноценного эксплуатируемого второго этажа, где будет располагаться кафе и пристрой:

- к первому этажу вдоль всей восточной стороны здания на 2,5 метра для организации дополнительной входной группы со стороны внутриквартального проезда (в осях 1-11);

- к первому и второму этажам с южной стороны здания на 3,5 метра для организации дополнительной входной группы и лестничного марша на второй этаж со стороны улицы Интернациональной (в осях В-Е).

Таким образом, площадь застройки увеличивается ориентировочно на 105 кв.м. В соответствии с градостроительным планом земельного участка площадь допустимого размещения объекта равна 60% (по периметру здания), требуется ее увеличение до 75%, то есть получение отклонения от предельных параметров в части увеличения площади застройки.

На первом этаже запланированы торговые помещения, на втором – общественное питание с осуществлением технологических процессов, связанных с приготовлением кондитерских изделий.

Для посетителей объекта предусмотрена парковка в границах улично-дорожной

сети на 9 автомобилей. Возможность обустройства парковки подтверждена заключением рабочей группы от 15.09.2016. Парковка запроектирована с учетом охранных зон инженерных сетей (количество машино-мест не соответствует количеству посетителей объектов: торговый зал с баром 200 кв.м., 200 кв.м – подсобных помещений – на 1 этаже, кафе 130 кв.м., подсобные помещения 250 кв.м. – на втором этаже).

Для рассмотрения материалов на заседании комиссии проектная документация доработана с учетом замечаний, высказанных во время проведения публичных слушаниях, а именно:

- наружная стена здания магазина со стороны жилого дома предусмотрена противопожарной из кирпича толщиной 380 мм, на данной стене отсутствуют оконные и дверные проемы;

- для разгрузки товара предусмотрен карман шириной 2,2 м;

- магазин расположен в шаговой доступности от жилых домов микрорайона и имеет статус магазина "у дома". На территориях общего пользования в системе улично-дорожной сети заявителем запланировано размещение автомобильной стоянки на 9 машиномест за свой счет. Также у посетителей магазина есть возможность использовать ближайшую стоянку в системе улично-дорожной сети.

Предложенное проектом решение по размещению автомобильной стоянки на 9 м/м не удовлетворяет требованиям норм строительного проектирования по обеспечению объектов торгового назначения с торговым залом площадью порядка 200 кв.м и кафе машиноместами.

Правообладателю рассматриваемого земельного участка управлением архитектуры и градостроительства администрации города направлено письмо о приостановлении работ по реконструкции объекта до получения разрешительных документов.

Решение комиссии:

Единогласно принято решение предложение Асылгареевой Д.Н. о предоставлении условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0102011:83, расположенного по улице Интернациональной 23А, в 10Б микрорайоне города Нижневартовска, в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) - "магазин" и "общественное питание" рассмотреть на очередном заседании комиссии.

Для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства необходимо обеспечить объект достаточным количеством машиномест, требуемым согласно строительных норм. А также необходимо прекратить строительные работы на участке до получения соответствующих разрешительных документов.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

Протокол вела:

Семейкина Ольга Николаевна 41 34 06

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

Багишева И.А.

В. Багис

Гмызин С.Н.



Назмутдинов Р.Р.



Попович Н.А.



Старостенко Т.И.

Т.И. Стар.

Стрижова Л.В.



Туниеков А.А.



Шейна Л.Н.

