

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.

1. Рассматривается предложение Мухамезяновой Альфии Зиннуровны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части дополнения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения (РЗ 603) видами «Бытовое обслуживание» и «Деловое управление».

Территориальная зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения (РЗ 603) помимо содержания объектов основного вида, предполагает, в том числе, и размещение объектов управленческой деятельности для их обслуживания.

У заявителя в праве собственности незавершенный строительством объект «Административно-бытовой корпус», застроенной площадью 231,5 кв.м. на озере Комсомольском по адресу: улица Мира 276.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0102008:155, который, в соответствии с договором аренды земельного участка от 21.10.2015 №300-АЗ, предоставлен однократно сроком на 3 года для завершения строительства объекта незавершенного строительством «административно-бытовой корпус».

Более 10 лет существует недостроенный объект. Разрешение на строительство объекта не получено. Заявитель имеет намерение достроить объект в ближайшее время, в соответствии с видами и параметрами разрешенного использования. С этой целью в 2016 году подготовлен проект четырехэтажного здания (включая цокольный и мансардный этажи) «Дом отдыха», что превышает параметры разрешенного использования ЗУ на 1 этаж.

Объект обеспечен парковкой для посетителей в границах предоставленного земельного участка, но не имеет обособленного подъезда к участку, так как расположен в непосредственной близости к зеркалу воды и граничит с пешеходным тротуаром (аллея здоровья пешеходная, беговая, велосипедная - термин ППТ озера Комсомольского).

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания озера Комсомольского в границах рассматриваемого земельного участка предусмотрен оздоровительный комплекс.

Ситуационный план



Градостроительное зонирование



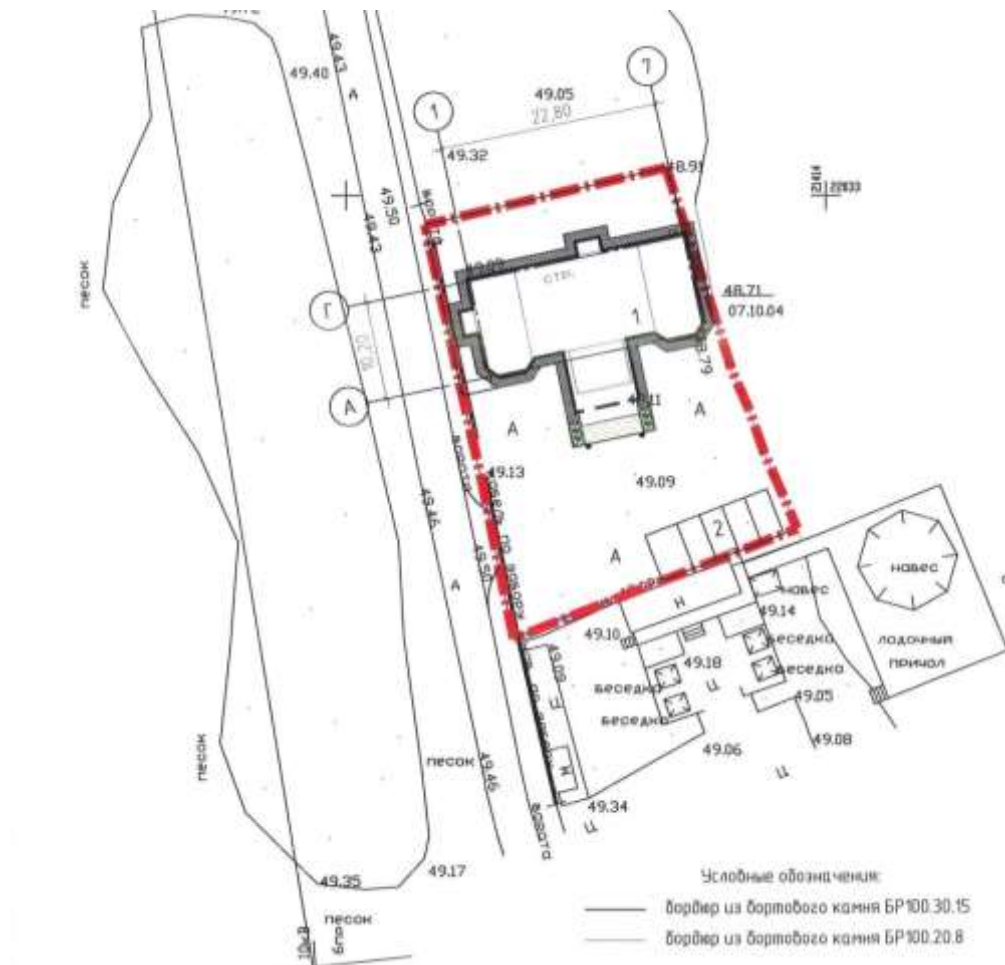
Ортофотоплан



Визуализация объекта



Планировочная организация территории



Выкопировка с ПП и ПМ озера Комсомольского



53	Гаражи	3	7	-	-	Сохраняемый
54	Гаражи	2	2	-	-	Сохраняемый
55	Оздоровительный комплекс	3	1	объект	1	Реконструируемый
56	База отдыха	4	1	объект	1	Проектируемый

2. Рассматривается предложение закрытого акционерного общества «Нижневартовскстройдеталь» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов культурно-досугового назначения (ОДЗ 205) на территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) в целях строительства многоквартирного жилого и территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на территориальную зону размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) в целях строительства многоуровневого паркинга в 25 квартале города Нижневартовска.

В соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории, утвержденными постановлением администрации города Нижневартовска от 24.10.2014 №2133 на территории 25 квартала города Нижневартовска на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0201001:4682 предусмотрено размещение выставочного комплекса. На земельном участке с кадастровым номером 86:11:0201001:4681 запланировано размещение сквера.

Предусмотренные проектом планировки объекты отражают потребность жителей Восточного планировочного района IV очереди строительства в объектах культурно-досугового назначения. Данные решения отражены в генеральном плане города.

Заявителем предлагается изменить назначение рассматриваемых объектов. Вместо выставочного комплекса разместить 10-секционный жилой дом из изделий серии 112 с встроенно-пристроенными помещениями на первом этаже. Вместо сквера на пересечении улиц Первопоселенцев и Мира – гараж-стоянку на 300 мест с встроенными офисными помещениями общей площадью 900 кв.м.

Для размещения таких объектов потребуются внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территорий, формирование земельных участков в новых границах.

Ситуационная схема



Градостроительное зонирование



Предложение ЗАО «НСД»



Технико-экономические показатели

1. Общая площадь квартир - 205 492 кв. м
2. Численность населения - 6850 человек (при 30 кв. м/чел.)
3. Одна школа на 1200 учащихся (требуется 1165)
4. Два детских сада по 320 мест (требуется всего 514 мест)
5. Парковочные места для жилых домов (в гаражах-стоянках - 1860 м/м,
открытых автостоянках - 730 м/м)
всего 2250 машино-мест (требуется 2192)

An aerial photograph of a residential neighborhood with a color-coded map overlay. The map shows various lots in different colors: yellow, orange, red, green, and grey. A red circle is drawn around a specific lot in the lower-left quadrant of the map. The lot is colored orange and is surrounded by other lots of various colors. The map also shows streets and green spaces.

4. Рассматривается предложение общества с ограниченной ответственностью «Риэлт Сервис» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения территориальной зоны размещения объектов коммунально-бытового назначения (ОДЗ 202) на зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) с целью приведения в соответствие вида фактического использования земельного участка объекта капитального строительства в его границах – предприятию общественного питания быстрого обслуживания «Макдоналдс» территориальной зоне.

Два земельных участка с кадастровыми номерами 86:11:0102013:4731 и 86:11:0102013:4730 площадью 0,45га и 0,25 га соответственно, расположены в границах общественного центра 1 очереди застройки города Нижневартовска, по улице Ленина 10. На праве собственности, в соответствии с договором купли-продажи, принадлежат ООО «Рэлт сервис». Вид разрешённого использования земельных участков: под предприятие общественного питания быстрого обслуживания «Макдоналдс». Объект капитального строительства - предприятие общественного питания быстрого обслуживания «Макдоналдс» построен и введен в эксплуатацию в 2015 году.

При оформлении документации на объект в регистрационной палате и ошибочным наименованием объекта, заявителю необходимо внести изменение в свидетельство на право собственности, в связи с чем, требуется установление территориальной зоны размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203), так как после утверждения Правил землепользования и застройки города в новой редакции в феврале 2016 года для рассматриваемых земельных участков установлена зона размещения объектов коммунально-бытового назначения (ОДЗ 202).

Ситуационный план



Градостроительное зонирование



Ортофотоплан (2014 год)



5. Рассматривается предложение Геденидзе Вепхвиа Автандиловича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части установления территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) для земельного участка по адресу: город Нижневартовск Коммунальная зона 2 очереди застройки города по улице 71/1.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0403002:156, площадью 194 кв.м, согласно договору аренды от 28.11.2016 №223-АЗ предоставлен в целях использования под гаражный бокс сроком на 49 лет.

На земельном участке, расположены 6 гаражных боксов, под которые отдельно сформирован земельный участок. Предоставлено свидетельство о праве собственности на 6 гаражных боксов от 12.03.2017 № 86-АБ 908569). Рассматриваемый земельный участок частично расположен в границах территориальной зоны ТЗ 502, за границей территории общего пользования, но для части земельного участка не территориальная зона установлена. Предложение заявителя заключается в установлении территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) до красной линии с целью приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка.

Следует отметить, что в соответствии с разработанным проектом планировки и проектом межевания Восточной коммунально-складской зоны, часть земельного участка под объектом собственности планируется под изъятие для нужд муниципалитета. (проекты прошли процедуру публичных слушаний 06.12.2016, в данный момент находится на утверждении)

Ситуационный план



Ортофотоплан



Градостроительное зонирование

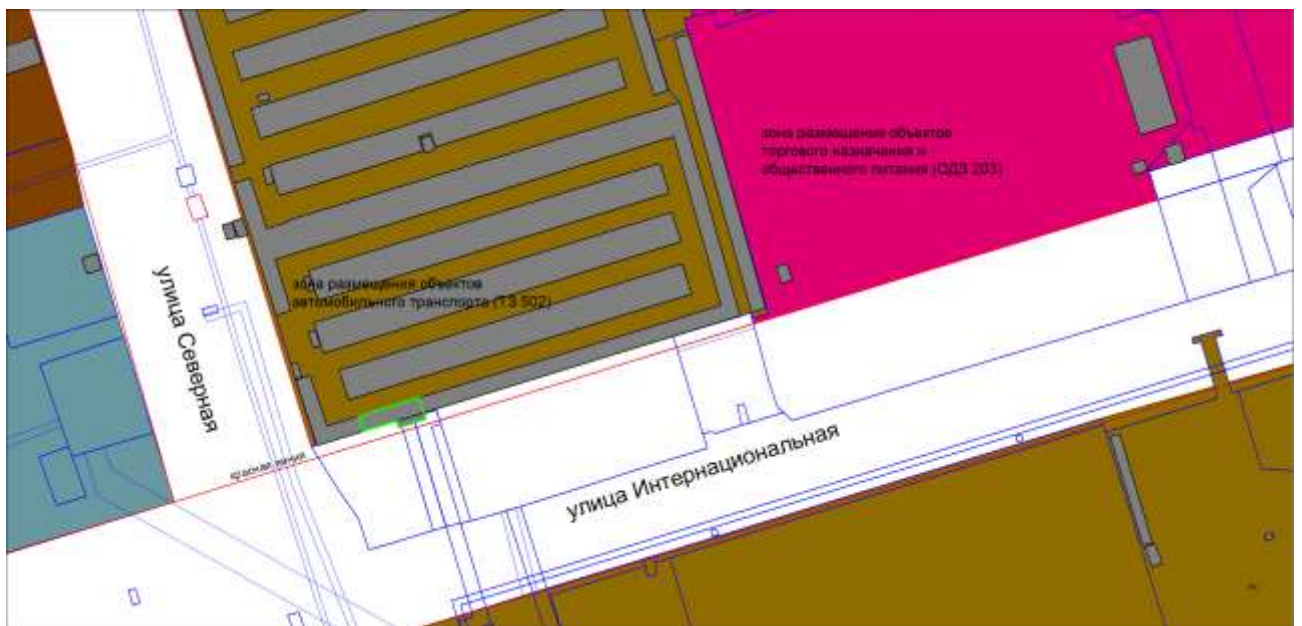


Фото объекта

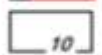


Проект планировки и проект межевания Восточной коммунально-складской зоны

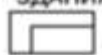
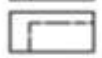


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

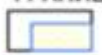
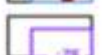
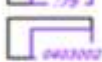
ГРАНИЦЫ

-  Граница проектируемой территории
-  Красные линии
-  Условный номер образуемого земельного участка
-  Номер планировочного элемента
-  Поверхностные водные объекты

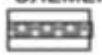
ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

-  Сохраняемые здания
-  Проектируемые здания

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

-  Границы образуемых земельных участков
-  Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
-  Границы сохраняемых земельных участков
-  Границы земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд
-  Границы и номер существующих земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Границы и номер кадастровых кварталов

ЭЛЕМЕНТЫ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

-  Улично-дорожная сеть
-  Проезды, парковки

6. Рассматривается предложение Рамазанова Роберта Нуруллаховича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны природных территорий на зону размещения объектов придорожного сервиса (ТЗ 506) с целью размещения на земельном участке объектов придорожного сервиса, а именно автомашин, автомойки и магазина сопутствующих товаров.

Каких-либо прав на территорию у заявителя нет. Для определения принципиальной возможности размещения на земельном участке объектов придорожного сервиса и дальнейшего формирования земельного участка для проведения аукциона на право заключения договора аренды заявитель обратился на комиссию.

Сегодня, на рассматриваемой природной территории, ориентировочной площадью 1 га произрастает минимальное количество растительности, территория граничит с земельным участком придорожного сервиса под АГЗС и территорией общего пользования улично-дорожной сети.

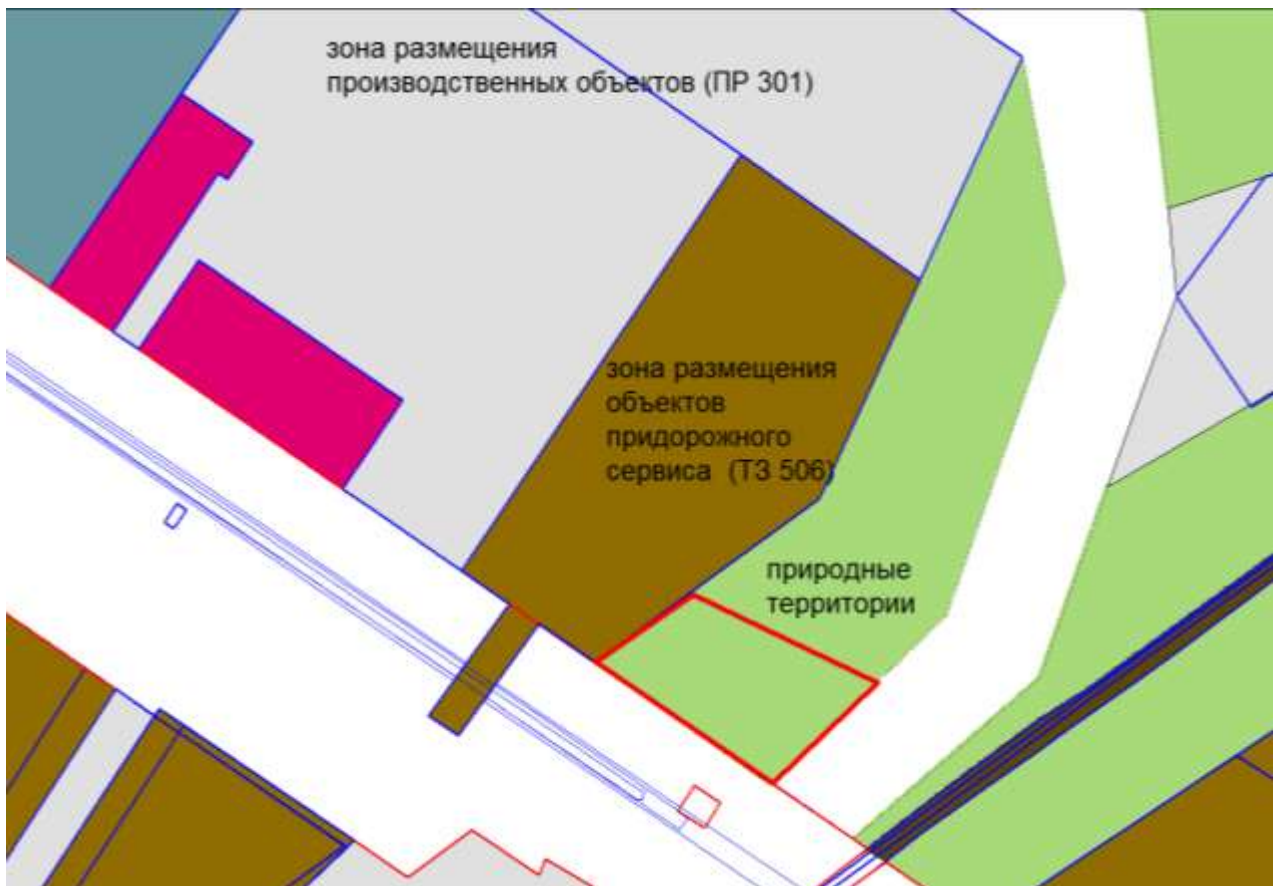
Ситуационный план



Ортофотоплан



Градостроительное зонирование



7. Рассматривается предложение общества с ограниченной ответственностью «Алмаз» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны природных территорий на зону размещения производственных объектов (ПР 301) для приведения в соответствие вида использования земельного участка его фактическому использованию.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0401001:12 расположен в двух территориальных зонах - размещения производственных объектов (ПР 301) и природного ландшафта. В соответствии с соглашением передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №54-АЗ от 17.05.2001 земельный участок до апреля 2026 года находится в аренде у заявителя, с разрешенным видом использования – под существующую производственную базу. Смежный земельный участок с кадастровым номером 86:11:0401001:11 также в аренде у заявителя до 2058 года, в соответствии с соглашением передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №43-АЗ от 15.04.2009. На земельных участках расположены объекты производственного назначения, которые находятся в собственности у заявителя. В 2017 году возникла потребность в объединении двух земельных участков, в связи с чем требуется приведение в соответствие вида использования земельного участка его фактическому использованию и установление единой территориальной зоны в границах земельных участков – ПР 301.

Ситуационный план



Ортофотоплан



Градостроительное зонирование



8. Рассматривается предложение Руссу Ирины Васильевны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода зоны природных территорий в зону объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения (РЗ 603) с целью строительства оздоровительного центра и парковой зоны на земельных участках с кадастровыми номерами 86:11:0501015:2 и 86:11:0501015:3.

Земельные участки площадью 9,8га и 0,2га расположены восточнее квартала 11П Старой части города. Территория не подвержена затоплению, расположена в зоне природных территорий, арендована Муниципальным автономным учреждением дополнительного образования города Нижневартовска «Центр детского творчества». Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501015:3 имеет вид разрешенного использования под учебно-познавательную экологическую тропу школьного лесничества. Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501015:2 имеет вид разрешенного использования под проектирование учебной базы экологической тропы школьного лесничества.

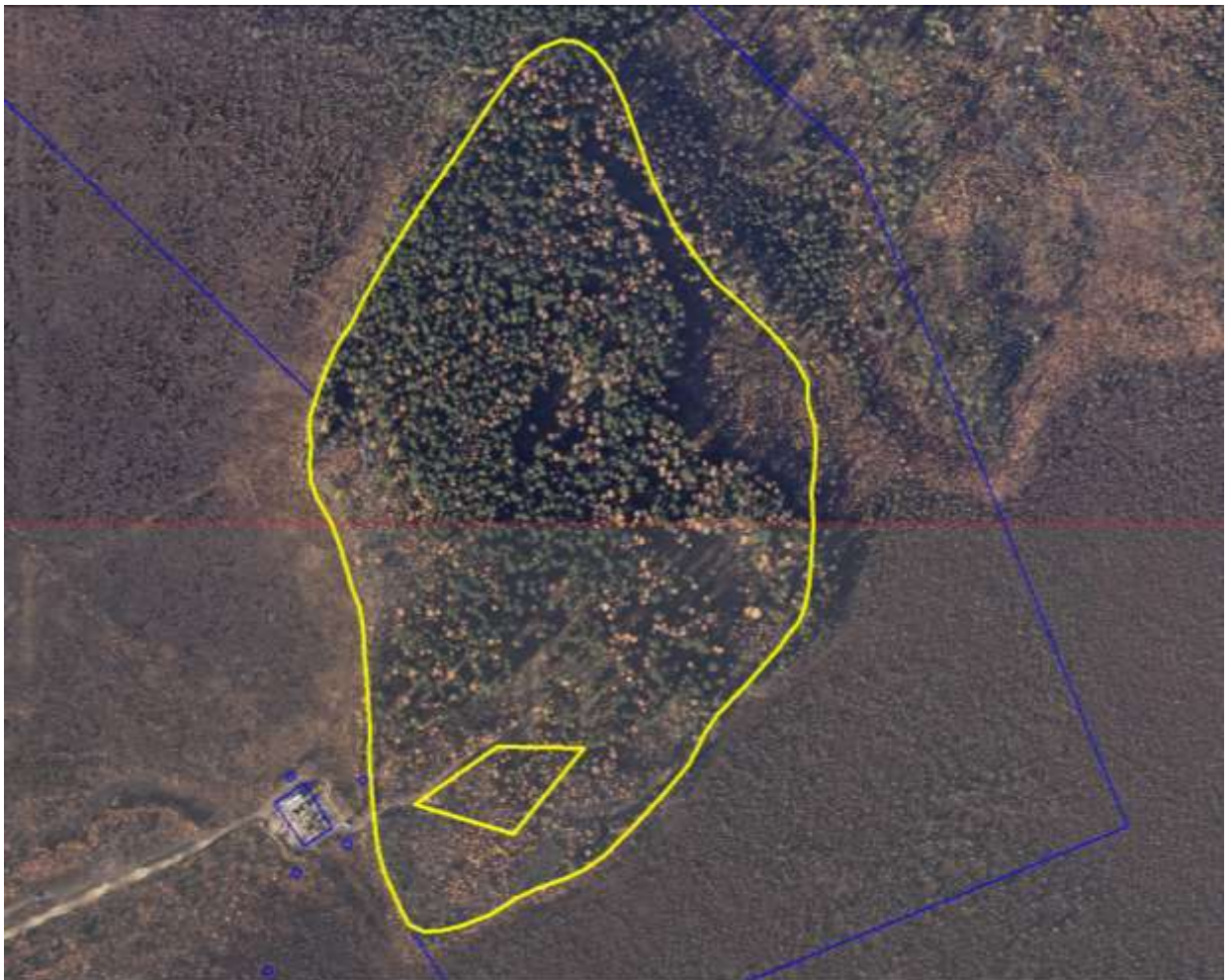
Ситуационный план



Градостроительное зонирование



Ортофотоплан



9. Рассматривается предложение Кочкина Андрея Николаевича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны природных территорий на зону огородничества (СХЗ 703) с целью оформления в собственность земельного участка для ведения огородничества, расположенного в садово-огородническом некоммерческом товариществе «Погружник».

Земельный участок ориентировочной площадью 600 м², расположены в СОНТ «Погружник» в районе РЭБ Флота. Территория подвержена затоплению. Земельный участок используются заявителем для ведения огородничества длительное время, расположен в зоне природных территорий. Заявителем предоставлен план товарищества 1995 года с обозначением участков в составе товарищества, в том числе и рассматриваемый участок.

В целом территория СОНТ «Погружник» не состоит на кадастровом учете.

Ситуационная схема



Градостроительное зонирование



Ортофотоплан

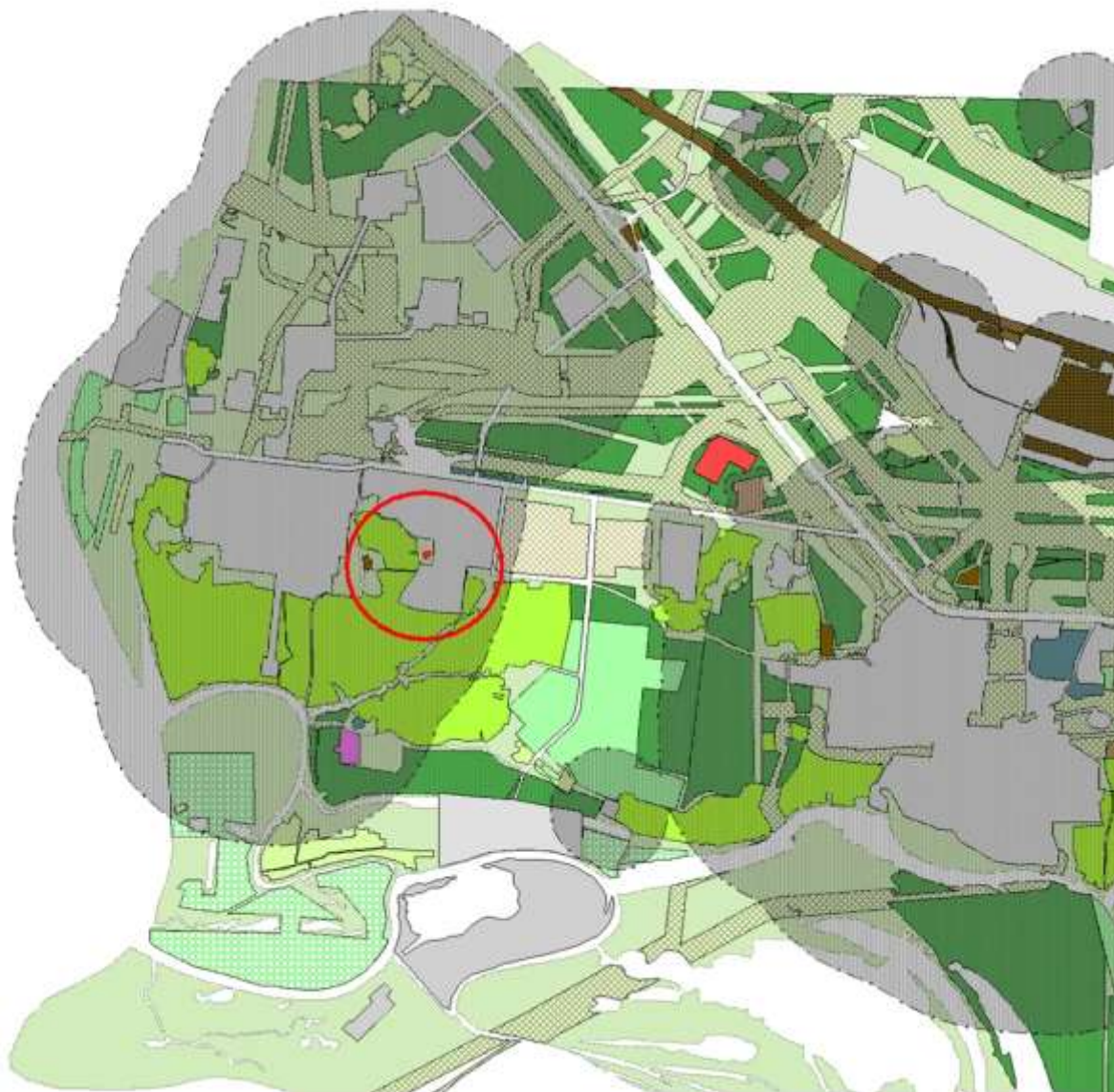


10. Повторно рассматривается предложение Токаревой Галины Захаровны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода зоны природных территорий в зону огородничества (СХЗ 703) с целью приватизации земельного участка.

Земельный участок площадью 659 кв.м. расположен в СОНТ «Мега-2» в районе ГПЗ. Территория не подвержена затоплению, но расположена в санитарной зоне Нижневартовского ГПК.

В рабочем порядке направлен запрос в ООО «Нижневартовский ГПК» о возможности размещения участков под ведение огородничества в санитарно-защитной зоне предприятия. Получен ответ с информацией о нахождении рассматриваемого земельного участка в санитарно-защитной зоне имущественного комплекса ООО «Нижневартовский газоперерабатывающий комплекс» с учетом строительства компрессорной станции №3. Граница охранной зоны поставлена на кадастровый учет, сведения внесены 22.06.2015.

Ситуационная схема



Градостроительное зонирование



Ортофотоплан



11. Рассматривается предложение Железняк Наталии Николаевны, Мильхерт Артура Витальевича, Бублика Владислава Владимировича, Игнатъевой Ирины Николаевны о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменения зоны размещения объектов спорта (РЗ 604) на территориальную зону размещения объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) для приведения в соответствие вида использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0103001:146 его фактическому использованию под гаражные боксы.

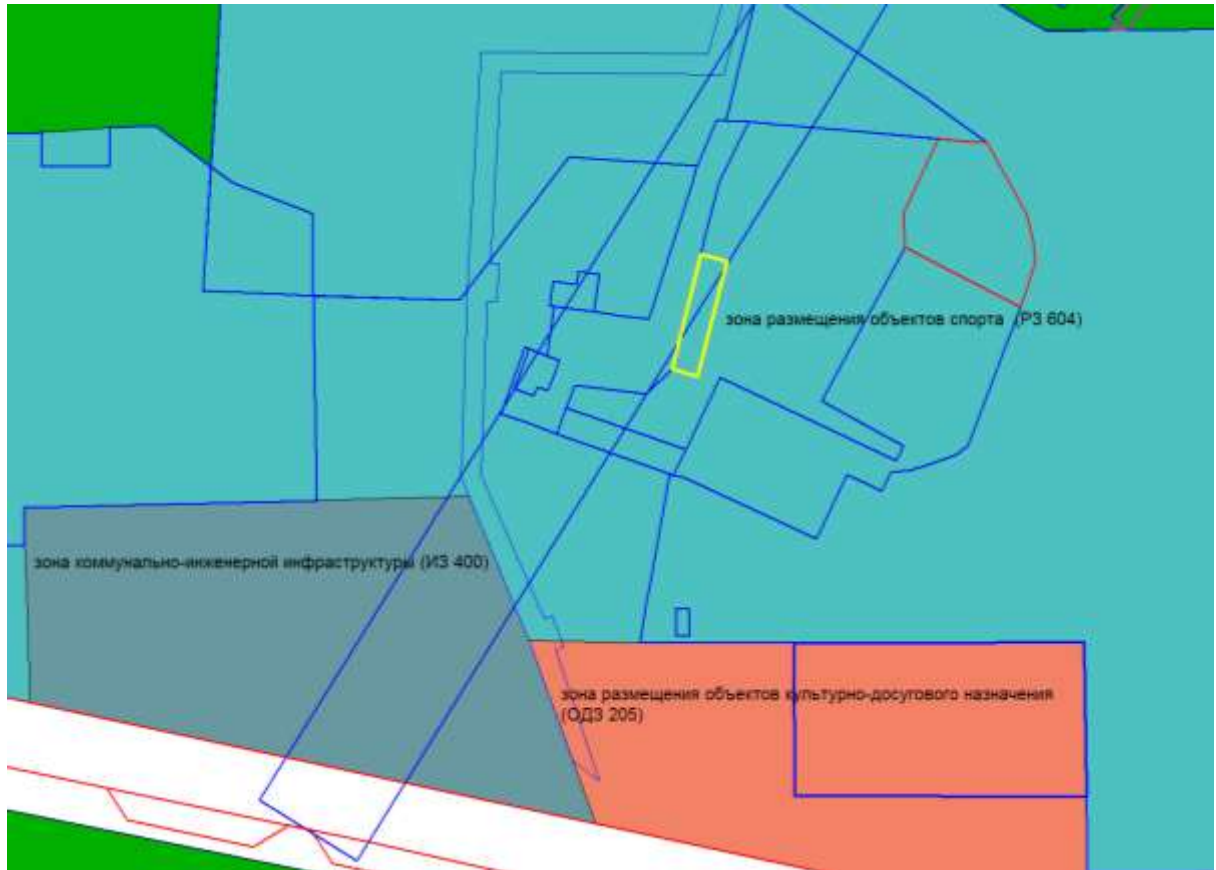
Четыре смежных гаражных бокса, расположенных по улице 60 лет Октября, 14, строение 5 в собственности у заявителей. (предоставлены свидетельства о праве собственности)

В связи с невозможностью перезаключения договора аренды на земельный участок, используемый под гаражи, требуется приведение в соответствие вида разрешенного использования земельного участка.

Ситуационная схема



Градостроительное зонирование



Ортофотоплан

