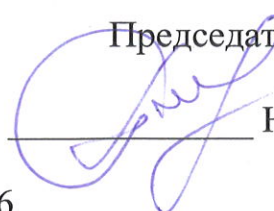


Утверждаю:
Председатель комиссии


Н.А. Пшенцов

ПРОТОКОЛ № 13-2016
комиссии по градостроительному зонированию
(комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки)
территории города Нижневартовска

г. Нижневартовск

05.05.2016

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:

Джек В.П.

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

Землянкин С.Ф.

Назмутдинов Р.Р.

- депутат Думы города Нижневартовска
- заместитель директора департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города;

Стрижова Л.В.

-исполняющий обязанности начальника юридического управления администрации города;

Туниеков А.А.

- начальник управления по природопользованию и экологии администрации города;

Тихонов В.В.

- директор департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов;

Присутствовали:

Старостенко Т.И.

- начальник отдела градостроительного развития и планировки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города;

Шейна Л.Н.

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

Повестка дня:

Вопрос 1. Рассмотрение предложений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

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

Вопрос 3. Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в карте градостроительного зонирования.

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

Вопрос 1. Рассмотрение предложений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

1.1. Рассмотрение предложения физического лица Кузьминых Валентины Леонидовны о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома №74 в части уменьшения допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501003:155, расположенном по ул. Лопарева в старой части города.

В результате сноса части двухквартирного жилого дома №74 сохранившаяся часть жилого дома (квартира №1) рассматривается в качестве самостоятельного объекта капитального строительства (Подтверждение – свидетельство о праве собственности на жилой дом общей площадью 69,1 кв.м). На основании Решения суда выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 13.10.2015. Разрешенное использование земельного участка под жилую индивидуальную застройку.

Правообладателем проведены мероприятия по восстановлению несущих ограждающих конструкций со стороны смежного земельного участка, на котором была расположена демонтируемая часть жилого дома. Таким образом, фактиче-

ское расстояние от данного жилого дома до границ земельного участка составляет менее 1 метра.

Правообладателем произведена самовольная реконструкция жилого дома с целью увеличения его общей площади. Для оформления правоустанавливающих документов на жилой дом, площадь которого увеличилась в результате реконструкции, требуется получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта.

25.03.2016 по заявлению Кузьминых В.Л. подготовлен градостроительный план земельного участка с обозначением места допустимого размещения объекта капитального строительства – жилого дома с допустимым отступом от границы смежного земельного участка 3 метра.

Жилой дом расположен в пределах границ земельного участка, но выходит за границы зоны допустимого размещения объекта.

Предоставлены фотографии объекта, согласование правообладателя смежного земельного участка, на котором снесена часть жилого дома.

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

Решение комиссии:

Поддержать предложение Кузьминых В.Л. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома №74 в части уменьшения допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки при условии переноса забора со стороны ул. Лопарева по границе красной линий.

Данное условие указать в постановлении о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (уменьшение допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки).

Вынести данное предложение на публичные слушания.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

1.2 Рассмотрение предложения физического лица Мемрук Рузили Робертовны о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома №20 в части уменьшения допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0501002:418, расположенном по ул. Геологов в старой части города.

Земельный участок и индивидуальный жилой дом в его границах находятся в собственности у заявителя, является местом его постоянного проживания. Общая площадь жилого дома 68,3 кв.м.

Жилой дом приобретен в 2008 без удобств. В 2015 правообладателем произведена самовольная реконструкция жилого дома – выполнен пристрой с целью

увеличения общей площади жилого дома для размещения ванной комнаты и санузла. Учитывая планировку жилого дома, в том числе расположение оконных и дверных проемов, пристрой выполнен с северо-восточной стороны жилого дома.

Для оформления правоустанавливающих документов на жилой дом, площадь которого увеличилась в результате реконструкции, требуется получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта.

Фактическое расстояние от жилого дома до границ соседнего земельного участка составляет менее 1 метра.

22.04.2016 по заявлению Мемрук Р.Р. подготовлен градостроительный план земельного участка с обозначением места допустимого размещения объекта капитального строительства – жилого дома с допустимым отступом от границы смежного земельного участка 3 метра.

Жилой дом расположен в пределах границ земельного участка, но выходит за границы зоны допустимого размещения объекта.

Предоставлены фотографии объекта, согласование двух правообладателей смежных земельных участков.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Джек В.П., Назмулдинов Р.А., Прокофьев В.Ю., Шеина Л.Н.**

Решение комиссии:

В отношении объекта основного вида разрешенного использования - индивидуального жилого дома - поддержать предложение Мемрук Р.Р. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома №20 в части уменьшения допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки при выполнении следующего условия.

Объекты капитального строительства в пределах предоставленного в собственность земельного участка расположены частично за границей красной линии, что в соответствии со статьей 36, пунктами 8, 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации требует приведение в соответствие с градостроительными регламентами границы земельного участка со стороны улицы Геологов. Данное условие указать в постановлении о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (уменьшение допустимого минимального отступа от границ земельного участка до линии застройки).

Вынести данное предложение на публичные слушания.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

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

2.1. Рассмотрение предложения Подвигина Анатолия Александровича о

предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301024:29 площадью 0,4401га, расположенного в западном промышленном узле города (панель 24) ул. 2П-2, дом 24.

На земельном участке планируется произвести реконструкцию (без изменения основных конструктивных решений) здания склада под химчистку. Данное решение направлено на удовлетворение нужд жителей города в бытовых услугах, основано на том, что использование в настоящее время данного земельного участка не рентабельно.

Земельный участок расположен в зоне размещения производственных объектов (ПР 301), где основным видом являются объекты промышленности. Вид использования «бытовое обслуживание» предусмотрен как условно разрешенный.

Рассматриваемый земельный участок находится в собственности у заявителя. Разрешенное использование земельного участка: под существующие склады в капитальном исполнении. Объекты капитального строительства также находятся в собственности (свидетельства о праве собственности предоставлены).

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Прокофьев В.Ю., Попенко О.А., Шеина Л.Н.**

Решение комиссии:

Поддержать предложение Подвигина А.А. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в его границах, расположенного в территориальной зоне ПР 301 – «бытовое обслуживание», при условии разработки в составе проекта реконструкции объекта капитального строительства раздела охраны окружающей среды, с соблюдением требований статьи 65 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» Водного кодекса Российской Федерации. Вынести данное предложение на публичные слушания.

за - 8

против - 0

воздержался - 0

Вопрос 3. Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части изменений в карте градостроительного зонирования.

3.1. Рассмотрение предложения ООО «Обьрыба» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны размещения объектов общественно-делового назначения в зону размещения (ОДЗ 209) в территориальную зону объектов производственного назначения (ПР 301) в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:5001004:473, расположенного по ул. Первомайской в старой части города. Изменение назначения территориальной зоны обусловлено приведением в соответствие с основным видом деятельности предприятия –

переработка рыбной продукции методом копчения и вяления, фактическим расположением на земельном участке производственных цехов, вспомогательных объектов, необходимых для осуществления производства.

Земельный участок предоставлен в аренду ООО «Обьрыба» с 2000 года сроком на 25 лет для размещения существующей производственной базы. Производственную базу окружают:

- с северной стороны – промышленная зона, где расположены производственные базы и котельная, жилые дома по ул. Первомайской на расстоянии менее 100 метров;

- с северо-востока, востока и юго-востока – проезжая часть улицы Первомайской, за которой на расстоянии 15-20 метров расположены жилые индивидуальные дома №76, №80, №82;

- с южной стороны – территории промышленных баз, жилые дома на расстоянии порядка 50 метров по ул. Рыбников.

- с юго-запада, запада и северо-запада – акватория р. Оби.

На земельном участке расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности ООО «Обьрыба»: копильный цех, склад, холодильник.

На земельный участок в июле 2007 года подготовлен градостроительный план. Основной вид разрешенного использования – зона размещения объектов социально-бытового назначения.

В 2015 предоставлено санитарно-эпидемиологическое заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по ХМАО-Югре о соответствии требований установленных в проектной документации государственным санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам по проекту санитарной защитной зоны.

По данному предложению выступили: **Пшенцов Н.А., Прокофьев В.Ю., Попенко О.А., Шеина Л.Н.**

Решение комиссии:

Поддержать предложение ООО «Обьрыба» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны размещения объектов общественно-делового назначения (ОДЗ 209) в зону размещения объектов производственного назначения (ПР 301) при условии исключения несоответствующих видов деятельности предприятия, противоречащих использованию территории в соответствии с основными видами разрешенного использования, очистки территории производственной базы и близлежащей, используемой предприятием территории вблизи акватории реки Оби, от бытового и строительного мусора. Предложение учесть в проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска

за - 8

против - 0

воздержался - 0

3.2. Рассмотрение предложения ООО «Нижневартовскэнергонетфть» (далее

– ООО «НЭН») о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301) в зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) в границах смежных земельных участков в западном промышленном узле города по улице 2П-2, панель 23 (территория бывшей производственной базы ЗАО «Жилстрой»).

Решение о строительстве объектов торгового назначения обусловлено рядом причин, а именно:

- снижение спроса на осуществляющийся сегодня вид деятельности – электромонтажные услуги в нефтесервисном производстве, в этой связи объекты капитального строительства на производственной базе не эксплуатируются;

- здания и оборудование на территории базы находятся в ветхом состоянии, построены и эксплуатировались с в 70-80 годов XX века, их модернизация требует значительных финансовых расходов при невысокой востребованности услуг;

- высокая плата за аренду землю увеличивает себестоимость оказываемых услуг.

Смежные земельные участки имеют кадастровые номера 86:11:0301023:275 и 86:11:0301023:279.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301023:275 площадью 2,9370 га в собственности ООО «НЭН», вид разрешенного использования – под производственную базу (соответствующее свидетельство предоставлено).

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301023:279 площадью 1,3590 га предоставлен ООО «НЭН» на правах аренды с 2013 на длительный срок (49 лет). Земельный участок предоставлен для размещения площадки складирования и АЗС производственного назначения с правом осуществления строительства.

Планируется на двух земельных участках (самостоятельных либо объединенных) площадью более 4,3 га строительство торгового центра свыше 5 000 кв.м.

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

В соответствии с предметом договора аренды от 15.11.2013 №512-АЗ земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301023:279 предоставлен для размещения площадки складирования и АЗС производственного назначения с правом осуществления строительства объектов, соответствующих данному назначению.

Земельные участки под строительство объектов торгового назначения предоставляются исключительно через проведение аукциона.

Стрижова Л.В.

В данном случае аукцион на земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301023:279 проведен быть не может, так как право арендатора на земельный участок имеется на основании договора аренды.

Шейна Л.Н.

Вариантом положительного решения вопроса размещения торгового комплекса является выкуп земельного участка с кадастровым номером 86:11:0301023:279, последующее объединение двух земельных участков и изменение назначения территориальной зоны в границах образованного земельного участка.

Решение комиссии:

Отклонить предложение ООО «НЭН» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301) в зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203).

за - 7

против – 1 (Стрижова Л.В.)

воздержался - 0

3.3. Рассмотрение предложения ООО «Нижневартовское управление технологического транспорта №1» (далее ООО «НУТТ №1») о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301) в зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203) в границах смежных земельных участков в западном промышленном узле города по улице Индустриальной, панель 14 (территория бывшей производственной базы Нижневартовского УТТ-1).

Решение о строительстве объектов торгового назначения обусловлено рядом причин, а именно:

- снижение спроса на осуществляющийся сегодня вид деятельности - транспортные услуги в нефтесервисном производстве в этой связи объекты капитального строительства на производственной базе не эксплуатируются;

- здания и оборудование на территории находятся в ветхом состоянии, построены и эксплуатировались в 70-80 годах XX века, их модернизация требует значительных финансовых расходов;

- высокая плата за аренду землю увеличивает себестоимость оказываемых услуг.

Строительство торгового центра свыше 5 000 кв.м предусмотрено на земельном участке общей площадью более 12 га.

Смежные земельные участки имеют кадастровые номера 86:11:0304014:167, 86:11:0301014:95, 86:11:0301014:166.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0304014:167 (12,0 га) предоставлен в аренду ООО «НУТТ №1» в 2010 сроком на 49 лет. Вид разрешенного использования - под производственную базу (договор аренды земельного участка № 176-АЗ 01-293 от 21.04.2010). На объекты капитального строительства расположенные на земельном участке предоставлены свидетельства о праве собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301014:95 (0,1273 га)

предоставлен в аренду ООО «НУТТ №1» в 2008 сроком на 49 лет в целях использования под существующую столовую (договор аренды земельного участка № 133-АЗ 01-365 от 25.04.2008). На объект капитального строительства расположенный на земельном участке предоставлено свидетельство о праве собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301014:166 (0,5191 га) предоставлен в аренду ООО «НУТТ №1» в 2013 сроком на 46 лет, в целях использования под склад (договор аренды земельного участка № 114-АЗ 01-10 от 22.03.2013). На объект капитального строительства расположенный на земельном участке предоставлено свидетельство о праве собственности.

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

В соответствии с договорами аренды от 25.04.2008 № 133-АЗ/01-365, 21.04.2010 №176-АЗ/01-293, от 22.03.2013 №114-АЗ/01-10 земельные участки с кадастровыми номерами 86:11:0304014:167, 86:11:0301014:95, 86:11:0301014:166 предоставлены под целевое использование – производственная база.

Земельные участки под строительство объектов торгового назначения предоставляются исключительно через проведение аукциона.

Стрижова Л.В.

В данном случае аукцион на рассматриваемые участки проведен быть не может, так как право арендатора на земельные участки имеется на основании договоров аренды.

Шеина Л.Н.

Вариантом положительного решения вопроса размещения торгового комплекса является выкуп земельных участков под объектами собственности, их последующее объединение и изменение назначения территориальной зоны в границах такого земельного участка.

Решение комиссии:

Отклонить предложение ООО «НУТТ №1» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска в части перевода территориальной зоны размещения производственных объектов (ПР 301) в зону размещения объектов торгового назначения и общественного питания (ОДЗ 203).

за - 7

против – 1 (Стрижова Л.В.)

воздержался - 0


Протокол вела:

специалист-эксперт отдела градостроительного развития
и планировки территории

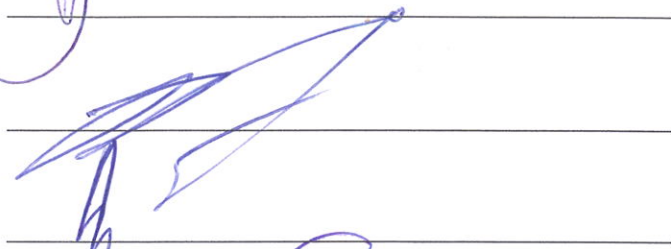
управления архитектуры и градостроительства администрации города
Кузнецова Дарья Константиновна; тел.24-15-97

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

Джек В.П.



Землянкин С.Ф.



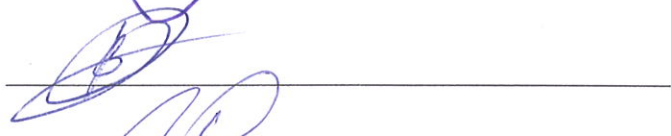
Стрижова Л.В.



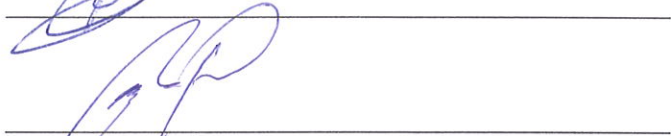
Назмутдинов Р.Р.



Прокофьев В.Ю.



Тихонов В.В.



Туниеков А.А.

